



Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Gaia Douro

RELATÓRIO & CONTAS

2008

ÍNDICE

ENQUADRAMENTO MACRO ECONÓMICO	2
ECONOMIA INTERNACIONAL	2
ECONOMIA PORTUGUESA	4
O SECTOR IMOBILIÁRIO	6
PERSPECTIVAS PARA 2009	7
A EVOLUÇÃO DO MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS	8
ACTIVIDADE DO FUNDO	9
BALANÇO	11
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	12
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS	13
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	14

ENQUADRAMENTO MACRO ECONÓMICO

1.ECONOMIA INTERNACIONAL

Evolução Global

O ano de 2008 foi marcado pela intensificação da crise nos mercados financeiros internacionais que teve origem nos EUA em Agosto de 2007, com uma gradual propagação à actividade económica.

Taxas de variação (em %)

	PIB		Inflação		Desemprego	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
União Europeia (25)	2,9	1,0	2,4	3,7	7,1	7,2
Área do Euro ^(*)	2,7	0,9	2,1	3,3	7,5	7,8
Alemanha	2,5	1,3	2,3	2,8	8,4	7,1
França	2,2	0,8	1,6	3,2	8,3	7,8
Reino Unido	3,0	0,7	2,3	3,4	5,3	5,7
Espanha	3,7	1,2	2,8	4,1	8,3	11,3
Itália	1,5	-0,6	2,0	3,5	6,1	6,7
EUA	2,0	1,1	2,6	3,4	5,0	7,9
Japão	2,4	-0,3	-0,4	0,6	3,8	4,0

FMI: World Economic Outlook Update - Janeiro de 2009

(*) CE: Interim Forecast - Janeiro 2009

Segundo os últimos dados disponíveis, é expectável que a economia mundial tenha registado um crescimento do produto de 3,3% em 2008, face aos 5,2% que se verificaram no exercício precedente. Embora em desaceleração, as economias emergentes deverão ter continuado a ser as principais dinamizadoras do crescimento mundial, com uma progressão estimada de 6,3% em 2008. Merece destaque a performance da China e da Índia, que deverão ter registado taxas de crescimento de 9,0% e 7,3%, respectivamente.

Em contraste com estes níveis robustos de crescimento, as economias mais avançadas deverão ter visto o ritmo de expansão da sua actividade económica ser reduzido para patamares muito baixos, sendo inclusivamente expectável um decréscimo do produto no Japão na ordem dos 0,3% em 2008.

Durante o primeiro semestre, os sinais de desaceleração económica foram-se tornando cada vez mais evidentes, sobretudo nos EUA, enquanto na Europa se mantinha ainda como principal preocupação a subida da inflação. No segundo semestre, a deterioração do balanço das instituições financeiras, com anúncios sucessivos de perdas elevadas, acentuou a turbulência nos mercados.

A incerteza e o aumento do risco de contraparte atingiram uma dimensão que levou à quase paralisia dos mercados monetários interbancários e de dívida privada, obrigando os bancos centrais à tomada de medidas excepcionais, que passaram pela criação de novas linhas de financiamento, pelo alargamento do leque de instituições e colaterais elegíveis e pela flexibilização de regras contabilísticas.

Neste enquadramento, mas também como forma de fomentar a actividade económica, os Bancos Centrais procederam a sucessivas descidas das taxas de referência, bem como a injeções de liquidez.

A 8 de Outubro de 2008, numa iniciativa inédita, o Banco Central Europeu, a Reserva Federal e o Banco de Inglaterra procederam a um corte nas taxas de referência em 50 p.b.. Estas instituições procederam posteriormente a novas descidas, tendo a taxa directora no final do ano sido fixada em 2,5% na Zona Euro e num patamar entre zero e 0,25% nos EUA.

Finalmente, em consequência da diminuição da procura a nível mundial, os preços dos combustíveis e das commodities têm vindo a diminuir consideravelmente, tendo o petróleo passado de uns historicamente elevados 147 dólares, em Julho, para patamares abaixo de 40 dólares durante Dezembro de 2008.

União Europeia

Os primeiros sinais de abrandamento económico na Zona Euro surgiram no final de 2007. A turbulência verificada nos mercados financeiros internacionais teve como consequência uma diminuição dos índices de confiança dos consumidores e empresas, o que, a par da subida do preço dos bens energéticos e da apreciação do euro verificada na primeira metade do ano, deixou antever a desaceleração da actividade económica que se verificou em 2008.

INDICADORES ECONÓMICOS DA UNIÃO EUROPEIA E ÁREA DO EURO

	Taxas de variação (em %)			
	União Europeia		Zona Euro	
	2007	2008	2007	2008
Produto Interno Bruto (PIB)	2,9	1,0	2,7	0,9
Consumo privado	2,2	1,0	1,6	0,5
Consumo público	2,0	2,2	2,3	2,1
FBCF	5,4	0,4	4,3	0,6
Procura Interna	3,0	n.d.	2,5	n.d.
Exportações	5,0	n.d.	5,9	n.d.
Importações	5,2	n.d.	5,4	n.d.
Taxa de Inflação (IHPC)	2,4	3,7	2,1	3,3

CE: Interim Forecast - Janeiro 2009

Deste modo, a Comissão Europeia antecipa para 2008 um crescimento do PIB na União Europeia e na Zona Euro de 1,0% e 0,9%, respectivamente, o que representa uma relevante desaceleração face ao verificado em 2007 (2,9% e 2,7%). Esta performance será bastante condicionada pela Irlanda e Itália, que devem apresentar no final de 2008 uma diminuição do produto nacional de 2,0% e 0,6%, respectivamente.

Até Julho, o constante aumento do preço do petróleo provocou um acréscimo nos custos de produção, que, por sua vez, se reflectiu no preço a que os bens se encontravam acessíveis no mercado. Desta forma o rendimento disponível pela população da zona euro registou um decréscimo no primeiro semestre de 2008, o que provocou uma desaceleração no consumo privado.

Por outro lado, a apreciação do euro face ao dólar contribuiu para a redução da dinâmica das exportações, uma vez que os bens produzidos na zona euro se tornara relativamente mais caros para os parceiros comerciais.

De acordo com a Eurostat, a Zona Euro entrou em recessão técnica no terceiro trimestre de 2008, uma vez que apresentou crescimento do produto negativo em dois trimestres consecutivos (-0,2%). Esta redução do Produto foi provocada pelo decréscimo verificado no crescimento do investimento, bem como pelo aumento das importações.

No que diz respeito à evolução dos preços, a taxa homóloga de inflação em Dezembro foi de 1,6%, o que representa um relevante decréscimo em relação aos 4,0% verificados em Julho. Face à súbita diminuição das pressões inflacionistas, o BCE decidiu abandonar a política monetária seguida desde 2005, caracterizada por subidas sucessivas das taxas de referência como instrumento para controlo da taxa de inflação.

No último trimestre de 2008, a autoridade monetária da Zona Euro interveio por três vezes na taxa directora, acumulando uma descida de 1,75 p.p., tendo-a fixado em 2,5% na reunião de 4 de

Dezembro de 2008. A par da descida da taxa directora, o BCE decidiu ainda alargar a lista de activos elegíveis como garantia em operações de crédito do Eurosistema.

De modo a atenuar os efeitos da crise económica, a Comissão Europeia aprovou em Dezembro um plano no qual prevê a utilização de 1,5% do PIB europeu em medidas de relançamento da economia, o que, em conjugação com a redução das receitas deverá conduzir ainda em 2008 a um aumento do défice do Sector Público Administrativo, devendo este fixar-se em 2,0% do PIB.

2.ECONOMIA PORTUGUESA

Evolução Global

Em 2008 a economia portuguesa deverá apresentar um crescimento do PIB de 0,2%, o que representa uma relevante desaceleração face ao verificado em 2007 (1,9%).

Este desempenho terá sido bastante condicionado pela Formação Bruta de Capital Fixo e pelas Exportações que terão um contributo menos positivo para o crescimento do produto, sendo inclusivamente expectável que o investimento apresente uma redução de 0,8% face a 2007.

INDICADORES DA ECONOMIA PORTUGUESA

	(em %)		
	2006	2007	2008
PIB (Taxas de variação real)	1,4	1,9	0,2
Consumo privado	1,9	1,6	1,4
Consumo público	-1,4	0,0	0,1
FBCF	-0,7	3,2	-0,8
Procura Interna	0,8	1,8	0,8
Exportações	8,7	7,5	0,3
Importações	5,1	5,6	2,3
Taxa de Inflação (IHPC)	3,0	2,4	2,7
Rácios			
Taxa de desemprego	7,8	8,1	7,8
Défice do SPA (em % do PIB)	-3,9	-2,6	-2,2
Dívida Pública (em % do PIB)	64,7	63,6	64,6

CE: Interim Forecast - Janeiro 2009

Estes valores incorporam o agravamento do enquadramento internacional com a propagação da crise dos mercados financeiros à economia real, que se reflectiu na diminuição da Procura externa dirigida à economia portuguesa, com a consequente desaceleração das exportações, que deverão ter apresentado uma redução de 7,2 p.p. no seu crescimento, fixando-se em 0,3% em 2008.

No mesmo sentido, a deterioração da confiança por parte dos investidores e consumidores, em conjugação com uma maior restritividade no acesso ao crédito, deverá ter-se reflectido no investimento e consumo, nomeadamente no crédito à habitação.

De facto, o contexto de elevada incerteza relativa à evolução da economia e de elevado nível de endividamento que as famílias portuguesas enfrentam, poderá ter conduzido a uma reavaliação das decisões de consumo por parte dos particulares, não obstante a redução da taxa normal do IVA de 21% para 20% que se verificou em Julho de 2008.

Ao nível da inflação, o Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC) deverá ter verificado uma média anual de crescimento de 2,7%, o que representaria um acréscimo de 0,3 p.p. face ao verificado no ano precedente. Esta evolução foi bastante condicionada pelo aumento dos preços

verificado nos bens energéticos e de matérias-primas na primeira metade do ano, que entretanto se inverteu, fruto da redução da procura a nível mundial e consequente aumento das reservas.

A taxa de desemprego em 2008 deverá apresentar uma ligeira redução dos 8,1% verificados em 2007 para os 7,8%, o que pode ser explicado pelo desfasamento existente entre o ciclo económico e as consequências a nível do mercado de trabalho. Deste modo, o reflexo da crise económica que actualmente se verifica, apenas deverá ter repercussões na taxa de desemprego em 2009.

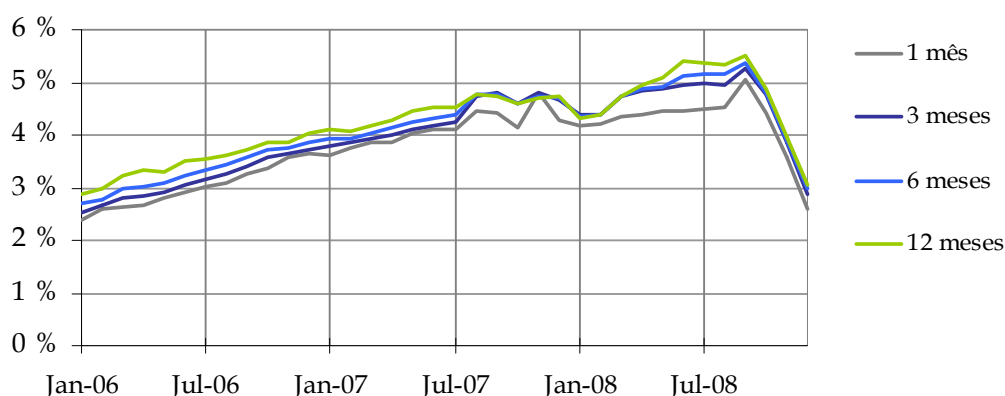
Finalmente, o défice do Sistema Público Administrativo deverá apresentar uma redução de 0,4 p.p. face a 2007 (-2,2%), o que se encontra em linha com o definido no Relatório sobre a Orientação da Política Orçamental.

Taxas de Juro

Tal como referido anteriormente, até Julho o Banco Central Europeu prosseguiu uma política de incremento das taxas directoras como forma de garantir um nível de inflação compatível com a estabilidade de preços, tendo neste mês procedido a um aumento de 25 p.b. na taxa de referência.

No entanto, após esta data, as pressões inflacionistas foram-se reduzindo, à medida que os preços do petróleo e das principais matérias-primas diminuam, fruto da redução da procura mundial.

Taxa Euribor



Com os sinais cada vez mais evidentes de dificuldades na economia europeia, e consequente aumento da incerteza e da percepção do risco, o mercado monetário apresentou crescentes sinais de ineficiência, o que implicou que o BCE procedesse a diversas injeções monetárias, como forma de garantir as necessidades de liquidez dos bancos.

Apesar da disponibilização de avultados montantes, o spread exigido nas operações de financiamento foi aumentando bastante, atingindo 150 p.b. em Outubro de 2008. Esta tendência ascendente apenas foi invertida em Novembro, após duas intervenções do BCE que totalizaram 100 p.b..

Até ao final do ano, a autoridade monetária da Zona Euro ainda interveio sobre a taxa directora mais uma vez, fixando a mesma em 2,5%.

Fruto das alterações efectuadas pelo BCE nas taxas directoras, as taxas activas e passivas no sistema bancário inverteram a tendência ascendente a partir de Outubro, sendo expectável que as mesmas se aproximem da taxa de referência a médio prazo.

Evolução cambial

A taxa de câmbio do euro face ao dólar registou, em Dezembro de 2008, um valor médio de 1,345 USD, o que representa uma desvalorização de 7,7% face ao ano anterior. Até Julho de 2008, o euro apresentou valorizações face ao dólar, tendo atingido nesta data um valor de 1,577 USD. Esta tendência foi invertida com a divulgação de dados económicos da Zona Euro mais negativos que o expectável.

Face à libra esterlina, o euro obteve uma valorização de 24,6% em 2008, registando, em sentido inverso, uma depreciação face ao iene japonês (-25,1%).

3. O SECTOR IMOBILIÁRIO

Mercado Nacional

A crise que afectou, em 2008, os mercados financeiros e a economia em geral, teve um forte impacto no mercado imobiliário, em particular a partir do final do terceiro trimestre. Para além da retracção geral da procura, as dificuldades sentidas no acesso ao crédito foram factores determinantes para esta situação.

O mercado residencial foi um dos mais afectados, na sequência de uma tendência que já vinha a ser sentida. Verificou-se igualmente uma enorme retracção no desenvolvimento e construção de novos empreendimentos, não só pelas dificuldades de acesso ao crédito, como pela revisão em baixa das projecções que sustentavam a sua viabilidade. Particularmente afectados, para além de projectos de construção de habitação, foram projectos de turismo residencial.

O mercado institucional de investimento teve um comportamento de certo modo irregular, muito ligado à liquidez dos fundos de investimento. O sector que teve maior peso nas transacções foi o dos escritórios, seguindo-se o do retalho e o industrial. As prime yields praticadas sofreram em geral um acréscimo, que se situou entre 0,75% e 1,0%, fruto inicialmente da subida das taxas de juro, e posteriormente de um crescimento do prémio de risco exigido pelos investidores.

No que diz respeito aos fundos de investimento imobiliário nacionais, a pressão dos resgates e a significativa redução das subscrições nos fundos abertos fizeram-se sentir ao longo de todo o ano, reduzindo ou anulando a sua capacidade de investimento, e obrigando, nalguns casos, ao recurso ao endividamento. No que diz respeito aos fundos fechados, de um modo geral mais virados para projectos de desenvolvimento, tiveram que rever em baixa as suas projecções, tendo, nalguns casos, sofrido dificuldades acrescidas por restrições no acesso ao crédito. No final de 2008, a Fundimo era a sociedade gestora que concentrava o maior volume de activos sob gestão, com uma quota de 12,0%, seguida pela Interfundos e pela ESAF, com quotas de respectivamente 10,8% e 10,4%.

Sem grande actividade por parte dos investidores institucionais, o ano terminou com poucas transacções e com os poucos interessados a quererem fazê-las pressionando fortemente para baixo os preços de transacção. O investimento estrangeiro manteve-se na casa dos 50%, sendo no entanto as transacções efectuadas de menor dimensão do que era habitual.

Mercado Internacional

De um modo geral, o mercado internacional sofreu igualmente as consequências da crise económica e dos mercados financeiros. No entanto, os fundos alemães ainda atravessaram um período de excesso de liquidez, tendo a notícia da conseqüente intenção de efectuar aquisições na Europa trazido alguma esperança ao mercado; contudo, os elevados resgates verificados nos últimos meses na Alemanha, uma das últimas economias europeias a sofrer os efeitos da crise, desfizeram essa esperança.

O mercado inglês, que nos anos anteriores tinha registado elevadas valorizações, sofreu uma forte queda, com grandes desvalorizações do património e a consequente pressão sobre os resgates dos fundos de investimento.

O mercado espanhol, que tem forte influência sobre o comportamento do mercado português de promoção e que registara igualmente grandes valorizações nos últimos anos, é dos que mais tem sofrido com a crise, verificando-se uma enorme retracção por parte dos investidores, fortemente alavancados, e uma grande queda nos valores das poucas transacções efectuadas.

4.PERSPECTIVAS PARA 2009

A economia mundial deverá apresentar em 2009 um crescimento muito fraco, próprio de um ambiente recessivo, com a maioria das regiões desenvolvidas a registarem uma contracção da actividade económica. A prolongada crise financeira continuará a fazer sentir os seus efeitos ao nível das restrições ao crédito e, consequentemente, das intenções de investimento dos agentes económicos. Por outro lado, a deterioração do mercado de trabalho irá afectar negativamente o consumo global das famílias, assim como o mau desempenho dos lucros condicionará o investimento das empresas.

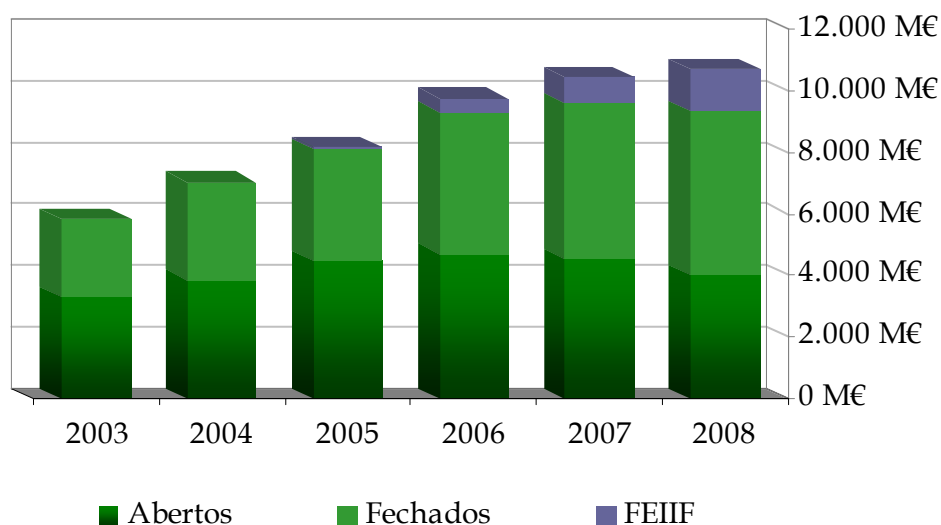
O mercado imobiliário também sofrerá as consequências de um ambiente económico recessivo, nomeadamente, a estagnação da procura, o adiamento de projectos de investimento e retracção por parte dos investidores institucionais, o que obrigará a gestão dos fundos de investimento imobiliário, a uma redobrada cautela na sua política de aquisições e alienações, na gestão do seu património e na gestão da sua liquidez.

A EVOLUÇÃO DO MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O mercado de fundos de investimento imobiliário português registou uma taxa de crescimento de 2,5% no ano de 2008, tendo o valor dos activos geridos pelo conjunto das sociedades gestoras portuguesas aumentado 265 Milhões de Euros (M€) para 10.714 M€.

Este crescimento centrou-se nos Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEIIF) e nos Fundos Imobiliários Fechados que registaram aumentos de 549 M€ e 242 M€, respectivamente. Os Fundos Imobiliários Abertos, pelo contrário, registaram um decréscimo de 525 M€.

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS PORTUGUÊS



Fonte: APFIPP

Em 2008 foram constituídos 32 novos fundos, maioritariamente FEIIF, e foram liquidados apenas 4 fundos, elevando para 232 o número de fundos imobiliários portugueses em actividade.

O mercado nacional de Fundos imobiliários encontra-se disperso por 37 sociedades gestoras. No final do ano, as cinco maiores sociedades gestoras de fundos imobiliários portuguesas concentravam 48% do mercado, tendo a quota de mercado da Fundimo aumentado de 12,2% para 12,6%, durante o ano.

ACTIVIDADE DO FUNDO

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Gaia Douro foi constituído em 19 de Dezembro de 2008, com um capital inicial de €6.000.000, compreendendo diversos imóveis no concelho de Vila Nova de Gaia.

Em 31 de Dezembro de 2008, o valor do Fundo, era de €5.916.141,82.

A carteira imobiliária do Fundo, no mesmo período, atingiu os €23.370.610,00, sendo a mesma composta por na totalidade por imóveis no valor de €23.370.610,00.

O total das disponibilidades no final do ano de 2008, era constituído por Depósitos à Ordem, no valor de €330.976,71.

No final de 2008 o total dos Proveitos atingiu os €397,73. Por outro lado o total dos Custos era de €84.255,91. Como consequência da evolução verificada nos proveitos e nos custos, foi apurado um resultado líquido no exercício de €-83.858,18.

Lisboa, 6 de Março de 2009

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

COMPOSIÇÃO DISCRIMINADA DA CARTEIRA DE APLICAÇÕES EM 2008/12/31

	(em euros)
	Valor Global
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA	
1.1. Terrenos	
1.1.2. Não Urbanizados	
Prédio Urbano, Lote Ind. Belavista, Madalena, Gaia	2,527,500
1.3. Outros Projectos de Construção	
Prédio Urbano, Parque Campismo, Madalena, Gaia	1,903,185
Prédio Urbano, Casa do Duque, Madalena, Gaia	585,115
Prédio Urbano, Parcelas Diversas, Madalena, Gaia	549,500
Prédio Urbano, Rua da Montanha, Rua da Montanha e Rua da Ramadinha, Gaia	1,242,300
Prédio Urbano, Arcos do Sardão, Rua Arcos do Sardão, Oliveira do Douro, Gaia	1,423,850
Prédio Urbano, Qta dos Castelos, Santa Marinha, Gaia	1,058,300
Prédio Urbano, Pinto Mourão, Rua Pinto Mourão, Mafamude, Gaia	1,298,750
Prédio Urbano, Pinhal da Aguda, Praceta Pinhal da Aguda, Lote n.º 14, Gaia	83,400
Prédio Urbano, Espinheiro, Rua Espinheiro, Lote 1 Canidelo, Gaia	83,300
Prédio Urbano, Guimbes, Rua de Guimbes - Lugar de Gulphilharinhos, Gaia	551,350
Prédio Urbano, Telheira, Lugar da Telheira, Lote 14 Santa Marinha, Gaia	334,050
Prédio Urbano, António Costa Bernar, Rua António da Costa Bernardes, Santa Marinha, Gaia	253,400
Prédio Urbano, Minas, Rua das Minas, Serzedo, Gaia	152,500
Prédio Urbano, Moldo Mecânica, Rua Moldo Mecânica, Serzedo, Gaia	344,250
1.4. Construções Acabadas	
1.4.2. Não Arrendados	
Serviços	
Prédio Urbano, Oficinas Gerais Bombeiros, Oliveira do Douro, Gaia	7,651,860
Prédio Urbano, Gaia Social, Santa Marinha, Gaia	2,086,500
Outros	
Prédio Urbano, Complexo P. Aguda, Arcozelo, Gaia	1,241,500
7 - LIQUIDEZ	
7.1. À vista	
7.1.2. Depósitos à Ordem	330,977
8 - EMPRÉSTIMOS	
8.1. Empréstmos Obtidos	-10,000,000
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR	
9.1. Valores Activos	
9.1.2. Outros	398
9.2. Valores Passivos	
9.2.2. Outros	-7,785,843
VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)	5,916,142

BALANÇO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GAIA DOURO

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008

(Montantes expressos em Euros)

		2008					
ACTIVO		Activo bruto	Mv/Af	mv/df	Activo líquido	CAPITAL DO FUNDO E PASSIVO	2008
ACTIVOS IMOBILIARIOS						CAPITAL DO FUNDO	
31	Terrenos	-	-	-	-	61 Unidades de participação	6,000,000
32	Construções	23,370,610	-	-	23,370,610	62 Variações patrimoniais	-
34	Adiantamentos por compra de imóveis	-	-	-	-	64 Resultados transitados	-
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	23,370,610	-	-	23,370,610	66 Resultado líquido do exercício	(83,858)
						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	5,916,142
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES						AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	
24	Unidades de participação	-	-	-	-	47 Ajustamentos de dívidas a receber	-
CONTAS DE TERCEIROS						48 Provisões acumuladas	-
412	Devedores por rendas vencidas	-	-	-	-	TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS	-
413+...+419	Outras contas de devedores	-	-	-	-	CONTAS DE TERCEIROS	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	-	-	-	-	422 Rendimentos a pagar aos participantes	-
DISPONIBILIDADES						423 Comissões e outros encargos a pagar	8,748
12	Depósitos à ordem	330,977	-	-	330,977	424+...+429 Outras contas de credores	7,763,213
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	-	-	-	432 Empréstimos não titulados	10,000,000
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	330,977	-	-	330,977	44 Adiantamentos por venda de imóveis	-
						TOTAL DOS VALORES A PAGAR	17,771,961
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	
51	Acréscimos de proventos	398	-	-	398	55 Acréscimos de custos	15,382
52	Despesas com custo diferido	-	-	-	-	56 Receitas com proveito diferido	-
58	Outros acréscimos e diferimentos	1,500	-	-	1,500	58 Outros acréscimos e diferimentos	-
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	1,898	-	-	1,898	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	15,382
						TOTAL DO PASSIVO	23,703,484
	TOTAL DO ACTIVO	23,703,484	-	-	23,703,484		
Número total de unidades de participação em circulação					6,000	Valor unitário da unidade de participação	986.02

O anexo faz parte integrante destes balanços.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

GAIA DOURO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS		2008	PROVEITOS		2008
CUSTOS E PERDAS CORRENTES			PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
711+718	De operações correntes	15,382	812	Da carteira de títulos e participações	-
COMISSÕES			811+818	Outros, de operações correntes	398
722	Da carteira de títulos e participações	-	RENDIMENTO DE TITULOS		
723	Em activos imobiliarios	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações	-
724+...+728	Outras, de operações correntes	8,765	828	De outras operações correntes	-
PERDAS EM OPER.FINAN E ACT.IMOBILIARIOS			GANHOS EM OPER.FINAN E ACT.IMOBILIARIOS		
732	Na carteira de títulos e participações	-	832	Na carteira de títulos e participações	-
733	Em activos imobiliarios	-	833	Em activos imobiliarios	-
731+738	Outras, de operações correntes	-	831+838	Outros, de operações correntes	-
IMPOSTOS			REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	-	851	De ajustamentos de dividas a receber	-
7412+7422	Impostos indirectos	60,002	852	De provisões para encargos	-
7418+7428	Outros impostos	80	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIARIOS		-
PROVISÕES DO EXERCICIO			86		
751	Ajustamentos de dividas a receber	-	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES		-
752	Provisões para encargos	-	87		
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		398
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	28			
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		84,256			
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
782	Perdas extraordinárias	-	882	Ganhos extraordinários	-
783	Perdas de exercicios anteriores	-	883	Ganhos de exercicios anteriores	-
784+...+788	Outras perdas eventuais	-	884+...+888	Outros ganhos eventuais	-
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		-
66	RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	-	66	RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	83,858
TOTAL		84,256	TOTAL		84,256
Resultados da carteira de títulos		-	Resultados eventuais		-
Resultados de activos imobiliarios		-	Resultados antes de imposto s/ rendimento		(83,858)
Resultados correntes		(83,858)	Resultados Liquidos do periodo		(83,858)

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	6,000,000	6,000,000
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	0	
Rendimentos pagos aos participantes	0	0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		6,000,000
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de activos imobiliários	0	
Rendimentos de activos imobiliários	0	
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	0	
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	0
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de activos imobiliários	15,607,477	
Comissões em activos imobiliários	0	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	0	
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	1,500	15,608,977
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		-15,608,977
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	0	
Outros recebimentos correntes	0	
Empréstimo	9,940,000	9,940,000
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	0	
Comissão de depósito	0	
Impostos e taxas	0	
Juros de Empréstimos	0	
Outros pagamentos correntes	46	
Aplicação Financeira	0	46
Fluxo das operações de gestão corrente		9,939,954
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	0	0
Fluxo das operações eventuais		0
Saldo dos fluxos monetários do período		330,977
Disponibilidades no início do período		0
Disponibilidades no fim do período		330,977

INTRODUÇÃO

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado “GAIA DOURO” foi autorizado em 14 de Agosto de 2008, tendo iniciado a sua actividade em 19 de Dezembro de 2008.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. As funções de banco depositário são exercidas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD).

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, conforme o Regulamento nº2/2005.

Este Regulamento impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do fundo de investimento.

Os principais critérios contabilísticos seguidos foram os seguintes:

- na preparação das contas foram respeitados todos os princípios contabilísticos referenciados no Regulamento atrás indicado;
- os imóveis estão valorizados pelo seu valor venal contabilístico

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo. As notas, cuja numeração se encontra ausente não são exigidas para efeitos do anexo às contas anuais, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

1. VALOR CONTABILÍSTICO VS VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES

IMÓVEIS	(em euros)		
	Valor Contabilístico em 31/12/2008 (A)	Média dos Valores da Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
Prédio Urbano, Lote Ind. Belavista, Madalena, Gaia	2,527,500	2,527,500	0
Prédio Urbano, Parque Campismo, Madalena, Gaia	1,903,185	1,979,550	76,365
Prédio Urbano, Casa do Duque, Madalena, Gaia	585,115	585,116	1
Prédio Urbano, Parcelas Diversas, Madalena, Gaia	549,500	562,000	12,500
Prédio Urbano, Rua da Montanha, Rua da Montanha e Rua da Ramadinha, Gaia	1,242,300	1,242,300	0
Prédio Urbano, Arcos do Sardão, Rua Arcos do Sardão, Oliveira do Douro, Gaia	1,423,850	1,423,850	0
Prédio Urbano, Qta dos Castelos, Santa Marinha, Gaia	1,058,300	1,058,300	0
Prédio Urbano, Pinto Mourão, Rua Pinto Mourão, Mafamude, Gaia	1,298,750	1,298,750	0
Prédio Urbano, Pinhal da Aguda, Praceta Pinhal da Aguda, Lote n.º 14, Gaia	83,400	83,400	0
Prédio Urbano, Espinheiro, Rua Espinheiro, Lote 1 Canidelo, Gaia	83,300	83,300	0
Prédio Urbano, Guimbes, Rua de Guimbes - Lugar de Gulpharinhos, Gaia	551,350	551,350	0
Prédio Urbano, Telheira, Lugar da Telheira, Lote 14 Santa Marinha, Gaia	334,050	334,050	0
Prédio Urbano, António Costa Bernar, Rua António da Costa Bernardes, Santa Marinha, Gaia	253,400	253,400	0
Prédio Urbano, Minas, Rua das Minas, Serzedo, Gaia	152,500	152,500	0
Prédio Urbano, Moldo Mecânica, Rua Moldo Mecânica, Serzedo, Gaia	344,250	344,250	0
Prédio Urbano, Oficinas Gerais Bombeiros, Oliveira do Douro, Gaia	7,651,860	7,651,867	7
Prédio Urbano, Gaia Social, Santa Marinha, Gaia	2,086,500	2,086,500	0
Prédio Urbano, Complexo P. Aguda, Arcozelo, Gaia	1,241,500	1,241,500	0
TOTAL	23,370,610	23,459,483	88,873

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GAIA DOURO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007
(Montantes expressos em Euros)

2. CAPITAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação, com características iguais e sem valor nominal, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2008, apresenta o seguinte detalhe:

(em euros)

Descrição	No inicio	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período	No Fim
Valor Base	-	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000
Diferença em Sub. Resgates	-	-	-	-	-	-	0
Resultados Distribuídos	-	-	-	-	-	-	0
Resultados Transitados	-	-	-	-	-	-	0
Resultados Período	-	-	-	-	-	-83,858	-83,858
SOMA	-	6,000,000	-	-	-	-83,858	5,916,142
Nº Unidade de participação	-	-	-	-	-	-	6,000
Valor Unidade Participação (unitário)	-	-	-	-	-	-	986.02

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

(em euros)

	Área (m ²)	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA						
1.1. Terrenos						
1.1.2. Não Urbanizados						
Prédio Urbano, Lote Ind. Belavista, Madalena, Gaia	66000	20081215	2,510,000	20081215	2,545,000	2,527,500
1.3. Outros Projectos de Construção						
Prédio Urbano, Parque Campismo, Madalena, Gaia	208000	20081215	1,957,100	20081215	2,002,000	1,903,185
Prédio Urbano, Casa do Duque, Madalena, Gaia	4500	20081215	560,532	20081215	609,700	585,115
Prédio Urbano, Parcelas Diversas, Madalena, Gaia	19000	20081215	549,500	20081215	574,500	549,500
Prédio Urbano, Rua da Montanha, Rua da Montanha e Rua da Ramadinha, Gaia	3137	20081215	1,220,100	20081215	1,264,500	1,242,300
Prédio Urbano, Arcos do Sardão, Rua Arcos do Sardão, Oliveira do Douro, Gaia	6980	20081215	1,382,300	20081215	1,465,400	1,423,850
Prédio Urbano, Qta dos Castelos, Santa Marinha, Gaia	4818	20081215	976,000	20081215	1,140,600	1,058,300
Prédio Urbano, Pinto Mourão, Rua Pinto Mourão, Mafamude, Gaia	912	20081215	1,271,500	20081215	1,326,000	1,298,750
Prédio Urbano, Pinhal da Aguda, Praceta Pinhal da Aguda, Lote n.º 14, Gaia	230	20081215	83,000	20081215	83,800	83,400
Prédio Urbano, Espinheiro, Rua Espinheiro, Lote 1 Canidelo, Gaia	333	20081215	80,000	20081215	86,600	83,300
Prédio Urbano, Guimbes, Rua de Guimbes - Lugar de Gulphilharinhos, Gaia	8000	20081215	542,000	20081215	560,700	551,350
Prédio Urbano, T elheira, Lugar da Telheira, Lote 14 Santa Marinha, Gaia	2567	20081215	307,000	20081215	361,100	334,050
Prédio Urbano, António Costa Bernar, Rua António da Costa Bemardes, Santa Marinha, Gaia	2139	20081215	234,600	20081215	272,200	253,400
Prédio Urbano, Minas, Rua das Minas, Serzedo, Gaia	1927	20081215	147,000	20081215	158,000	152,500
Prédio Urbano, Moldo Mecânica, Rua Moldo Mecânica, Serzedo, Gaia	8190	20081215	340,000	20081215	348,500	344,250
1.4. Construções Acabadas						
1.4.2. Não Arrendados						
Serviços						
Prédio Urbano, Oficinas Cerais Bombeiros, Oliveira do Douro, Gaia	23000	20081215	7,525,400	20081215	7,778,333	7,651,860
Prédio Urbano, Gaia Social, Santa Marinha, Gaia	2800	20081215	2,076,000	20081215	2,097,000	2,086,500
Outros						
Prédio Urbano, Complexo P. Aguda, Arcozelo, Gaia	6220	20081215	1,197,000	20081215	1,286,000	1,241,500
TOTAL						23,370,610

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido na rubrica de disponibilidades durante o exercício de 2008, foi o seguinte:

CONTAS	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	-	9,940,000	(9,609,023)	330,977
Depósitos a prazo	-	-	-	-
TOTAL	-	9,940,000	(9,609,023)	330,977

12. IMPOSTOS E TAXAS

Nos termos do disposto no artigo 22^a do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objecto de um regime específico de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais são tributados autonomamente a uma taxa de 20%, a qual incide sobre o valor das rendas auferidas, após dedução dos encargos de conservação e de manutenção que tenham sido efectivamente suportados com os prédios em causa, desde que tais encargos se mostrem devidamente documentados.

Mais-valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%.

Não são registados impostos diferidos relativamente às mais-valias potenciais reconhecidas no capital do Fundo.

Outros rendimentos

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efectuada autonomamente, à taxa de 10%, nas mesmas condições que se verificariam caso o respectivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português. A referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é efectuada por retenção na fonte, como se de pessoa singular residente em território português se tratasse, isto é, são tributadas apenas por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Os impostos suportados pelo Fundo durante o exercício de 2008 foram os seguintes:

	<u>2008</u>
Impostos directos :	
Imposto sobre o rendimento	-
Imposto de mais-valias	-
Outros	-
	<u>-</u>
Impostos indirectos :	
Imposto de selo	60,002
Outros	-
	<u>60,002</u>
Outros impostos :	
Aplicações financeiras - juros de depositos	80
	<u>60,081</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	No inicio	No fim
Operações a prazo de compra de imóveis	-	7,763,133
Camara Municipal V.N.Gaia	-	7,763,133
		-
Total	-	7,763,133

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
GAIA DOURO

RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA

1. PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO
2. OPINIÃO

EXERCÍCIO DE 2008

16 DE MARÇO DE 2009

RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA

1. PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO

I - INTRODUÇÃO

O presente Relatório sobre os Procedimentos de Verificação utilizados na auditoria efectuada às contas do **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Gaia Douro**, reportadas a 31 de Dezembro de 2008, tem por finalidade garantir que a auditoria foi orientada com expresso cumprimento de todos os deveres específicos cometidos ao Auditor que o subscreve. Do ponto de vista formal e substancial garante igualmente que o auditor dispôs de informação suficiente em todas as análises e verificações.

II - ÂMBITO

Auditámos as contas do **Fundo Gaia Douro**, relativas ao exercício de 2008 (que reportam ao período de 19 de Dezembro a 31 de Dezembro de 2008), de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas (com particular incidência no cumprimento das Directrizes 700 e 705) com a profundidade julgada necessária nas circunstâncias.

Para além das Normas e Directrizes acima referidas observámos o cumprimento das normas imperativas contidas no Decreto-Lei n.º 60/2002 de 20 de Março, aplicáveis aos Fundos Fechados e sua compatibilização com o Regulamento da C.M.V.M. n.º 2/2005.

Em consequência do exame efectuado, que inclui, igualmente, a análise do Relatório de Gestão apresentado pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, emitimos, nesta data, a respectiva Opinião sobre as Demonstrações Financeiras objecto de Auditoria.

Previamente, revimos o Regulamento de Gestão do **Fundo**, cuja constituição foi autorizada pela C.M.V.M. em 14 de Agosto de 2008, que dá cumprimento a todos os quesitos que obrigatoriamente lhe são cometidos pelo Regulamento n.º 8/2002 da C.M.V.M. de 18 de Julho, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Regulamento n.º 1/2005 da C.M.V.M., nomeadamente:

- i. Identificação do **Fundo** (art.º 1º);
- ii. Definição de direitos e obrigações da Sociedade Gestora e do Banco Depositário, evidenciando a responsabilidade solidária destas duas entidades, nos termos do art.º 15º do Decreto-Lei n.º 60/2002 de 20 de Março (art.º 2º e 3º);
- iii. Identificação dos Peritos Avaliadores (art.º 5º);



- iv. Fixação da Política Global de investimentos do **Fundo**, visando alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez (art.º 8º);
- v. Limites legais ao Investimento (art.º 9º)
- vi. Autorização de contracção de Empréstimos, possibilidade de utilização de Derivados e não utilização de Reportes (art.º 10º);
- vii. Normas de Valorização dos Activos (art.º 11º);
- viii. Comissões e encargos a suportar pelo **Fundo** (art.º 12º);
- ix. Regras de determinação de Resultados do **Fundo** e sua afectação (art.º 13º);
- x. Política de Rendimento (art.º 14º);
- xi. Características Gerais das Unidades de Participação (montante e valor unitário) (art.º 15º e 16º);
- xii. Aquisição da Qualidade de Participante (art.º 17º);
- xiii. Condições de Subscrição (art.º 18º);
- xiv. Condições de Resgate e Reembolso (art.º 19º);
- xv. Direitos e Obrigações dos Participantes (art.º 20º);
- xvi. Titularidade do **Fundo** e Autonomia do seu Património (art.º 21º);
- xvii. Assembleia de Participantes e suas competências (art.º 22º);
- xviii. Comité Consultivo de acompanhamento estratégico (art.º 23º);
- xix. Cômputo do Valor Líquido Global do **Fundo** e da Unidade de Participação e sua Publicitação (art.º 24º);
- xx. Composição Discriminada da Carteira do **Fundo** e sua publicitação (art.º 25º);
- xxi. Condições de Liquidação e Partilha (art.º 28º);
- xxii. Aumento e Redução do Capital (art.º 29º);
- xxiii. Regime Fiscal do **Fundo** e dos rendimentos dos Participantes (art.º 31º e 32º);
- xxiv. Obrigações Declarativas da Sociedade Gestora (art.º 33º).

III - PROCEDIMENTOS EXECUTADOS

No final do exercício efectuámos, entre outros, os seguintes procedimentos:



- 3.1)** Validámos as operações realizadas pelo **Fundo Gaia Douro** através da informação financeira e dos contactos com o Conselho de Administração da Sociedade Gestora e com os Serviços.
- 3.2)** Apreciamos a adequação das políticas e procedimentos contabilísticos adoptados pelo **Fundo Gaia Douro**. Esta apreciação revela o integral cumprimento dos princípios contabilísticos da continuidade, da materialidade, da substância sobre a forma, da especialização, da prudência, da independência e da unidade.
- 3.3)** Testámos a conformidade das Demonstrações Financeiras, compreendendo o Balanço, a Demonstração de Resultados e respectivo Anexo e a Demonstração dos Fluxos de Caixa com o Plano Contabilístico para os Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido de acordo com o Regulamento n.º 2/2005 da C.M.V.M.
- 3.4)** Constatámos a consonância das Demonstrações Financeiras divulgadas com os registos contabilísticos e documentos originais que lhes serviram de suporte.
- 3.5)** Concluímos pela bondade das asserções contidas nas Notas inscritas no Anexo às Demonstrações Financeiras e, ao mesmo tempo, demos o nosso acordo à supressão das Notas que, por falta de conteúdo ou atributos despiciendos, não merecem relevação.
- 3.6)** Ficámos seguros de que não foram realizadas quaisquer operações vedadas, nos termos do artigo 27º do Decreto-lei n.º 60/2002.
- 3.7)** Certificámo-nos de que não existiram quaisquer conflitos de interesses, nomeadamente, no âmbito dos números 2, 3 e 6 do artigo 28º do Decreto-Lei n.º 60/2002.
- 3.8)** Como consequência da entrada em vigor do Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2008 houve que adaptar e, nalguns casos reformular, o Sistema de Controlo Interno instituído, de modo a garantir a exigência do art.º 2º do referido Aviso, nomeadamente no que concerne:
- "ao desempenho eficiente e rentável da actividade no médio e longo prazos...";
 - "à existência de informação financeira e de gestão completa, pertinente, fiável e tempestiva...";
 - "ao respeito pelas disposições legais e regulamentares (objectivos de *compliance*)...".
- Adoptando anteriormente a sociedade Gestora processos que se enquadram nos princípios gerais elencados no art.º 3º do Aviso supracitado, houve, no entanto, que desenvolver um quadro geral de procedimentos que garantam aquele desiderato, sem perder de vista o Controlo Interno que estava implementado.



As acções já desenvolvidas em 2008 serão prosseguidas em 2009, sempre numa perspectiva de melhoria de gestão dos riscos nas diversas vertentes, não sendo despendida a salvaguarda da segregação de funções na Sociedade Gestora e os seus efeitos nos **Fundos** sob gestão.

3.9) Da análise da informação financeira divulgada, concluímos da necessidade de serem efectuados alguns testes substantivos, dimensionados em função dos valores envolvidos:

- a) Verificámos a reconciliação preparada pelos Serviços da Sociedade Gestora relativamente à conta do **Fundo** junto do Banco Depositário (C.G.D.);
- b) Conferimos os relatórios das avaliações da totalidade dos Imóveis adquiridos para o património do **Fundo** em 31 de Dezembro de 2008;
- c) Concluímos pelo cumprimento das divulgações previstas no Regulamento de Gestão;
- d) Confirmámos a correcção dos registos contabilísticos efectuados em 31 de Dezembro de 2008;
- e) Averiguámos a observância das regras de Composição do **Fundo** de acordo com os parâmetros legalmente estabelecidos, que estão vertidos nas alíneas c) e d) do art.º 9º e n.º 1 do art.º 10º do Regulamento de Gestão, tendo obtido o resultado que segue:

Disposição Legal	Natureza	Limites Mínimos	Valor em 31.12.08	Limites Máximos
Art.º 9º, alínea c)	Imóveis	75,0 %	98,6 %	---
Art.º 9º, alínea d)	U.P.s Outros Fundos	---	0,0 %	25,0 %
Art.º 10º - n.º 1	Empréstimos	---	10.000.000 €	s/ limite

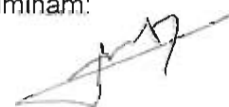
3.10) Compulsámos, finalmente, o Relatório apresentado pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora sobre a actividade do **Fundo** donde ressalta a sua conformidade com as Demonstrações Financeiras reportadas a 31 de Dezembro de 2008.

IV - CONCLUSÕES

De acordo com o mencionado no ponto II, dá-se aqui como reproduzido o conteúdo da *Opinião emitida sem Reservas*, já que foram integralmente respeitadas as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, e observadas todas as disposições específicas do Decreto-Lei n.º 60/2002 de 20 de Março e dos Regulamentos da C.M.V.M. aplicáveis.

A emissão da *Opinião sem Reservas* decorreu das conclusões que abaixo se discriminam:

- É fiável o Controlo Interno em vigor;



- O Relatório do Conselho de Administração da Sociedade Gestora satisfaz os requisitos legais e está bem elaborado, sendo conciso e conclusivo;
- O exame efectuado às contas – numa base quase universal – se relevou esclarecedor quanto à bondade dos registos e da sua adequada relevância e consonância com as Demonstrações Financeiras;
- As políticas de investimento e capitalização observaram o normativo do Regulamento de Gestão;
- As valorizações dos activos e passivos foram efectuadas nos justos termos da legislação e regulamentação aplicáveis;
- Não foram realizadas quaisquer operações vedadas ao **Fundo**, nem houve transacções com qualquer dos outros Fundos geridos pela Sociedade Gestora;
- Não houve transacções de imóveis com as entidades relacionadas nas alíneas a) a f) do n.º 3 do art.º 28º Do Decreto-Lei n.º 60/2002;
- Não tivemos conhecimento de quaisquer factos que pudessem indiciar infracções às normas legais e regulamentares que tutelam o exercício da actividade do **Fundo**;
- Não detectámos quaisquer actos ou omissões de que pudesse decorrer escusa de opinião ou emissão de opinião adversa ou com reservas.

Lisboa, 16 de Março de 2009

O Auditor do **FUNDO**



José Luís Mesquita Barbas

ROC n.º 567

Em representação de **Barbas, Martins, Mendonça & Associados, S.R.O.C., Lda.**
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas n.º 100
(Inscrição C.M.V.M. n.º 8968)

RELATÓRIO ANUAL DE AUDITORIA

2. OPINIÃO

INTRODUÇÃO

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (C.V.M.) e com a redacção actual do n.º 3 do artigo 31º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira reportada a 31 de Dezembro de 2008, do **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Gaia Douro**, gerido pela *Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.*, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 23.703.484 euros e um total de capital do fundo de 5.916.142 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 83.858 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e nos correspondentes Anexos.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da *Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.*:
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
 - b) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo C.V.M.;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade do fundo, posição financeira ou resultados.
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.


1

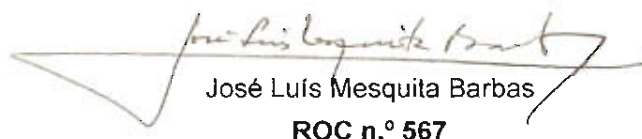
ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
- a verificação, numa base universal, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos por o Conselho de Administração da *Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.*, utilizadas na sua preparação;
 - a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do fundo;
 - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do fundo;
 - a verificação da adequada valorização dos valores do fundo;
 - a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela sociedade gestora) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da C.M.V.M. nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
 - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do fundo;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a verificação dos princípios contabilísticos, da consistência, da materialidade, da substância sobre a forma, da especialização dos exercício, da prudência, da independência e da unidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

OPINIÃO

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira de **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Gaia Douro**, gerido pelo Conselho de Administração da *Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.*, em 31 de Dezembro de 2008, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 16 de Março de 2009



José Luís Mesquita Barbas
ROC n.º 567

Em representação de **Barbas, Martins, Mendonça & Associados, S.R.O.C., Lda.**
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas n.º 100
(Inscrição C.M.V.M. n.º 8968)