



**ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**

**Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**

**“GUEBAR”**

**(CMVM nº 887)**

**Relatório de Gestão - 2006**

## 1 Descrição do Fundo

O GUEBAR – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado é um fundo de investimento imobiliário de subscrição particular gerido pela ESAF – Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

Foi constituído a 2 de Novembro de 2006, através de deliberação do Conselho Directivo da C.M.V.M., de acordo com o Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, alterado pelo Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro, que estabelecem o Regime Jurídico dos fundos de Investimento Imobiliário. O depositário dos valores que constituem o Fundo é o Banco Espírito Santo, S.A..

O Fundo foi constituído por um prazo de 5 anos, a contar da data da sua constituição, com um capital inicial de 20 000 000 € correspondentes a 20 000 unidades de participação (UP's) com um valor unitário de subscrição inicial de 1 000 €. O Fundo tem 5 participantes.

O Fundo caracteriza-se por ser um Fundo de Distribuição, ou seja, privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis (considera-se como resultados distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios). Assim sendo, e caso a Sociedade Gestora entenda que haverá lugar à referida distribuição, esta terá uma periodicidade semestral.

O Fundo é administrado por conta dos participantes tendo em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras. Poderá integrar nos seus activos valores imobiliários ou outros activos equiparáveis, participações em sociedades imobiliárias, unidades de participações de outros fundos imobiliários e/ou liquidez. Assim sendo, e como forma de atingir o objectivo definido, o Fundo privilegia:

- A aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para valorização ou arrendamento, consoante as condições de mercado;
- Promoção de programas de loteamento para construção, em terreno situado em solo urbano (conforme o definido no P.D.M.), destinados a posterior venda. O património do Fundo não será afecto ao desenvolvimento de projectos de construção;
- Investimento em prédios rústicos ou mistos, destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas. Estes prédios rústicos não se destinam ao desenvolvimento de investimento agrícola, silvícola, florestal ou pecuário.

Sem prejuízo de poder investir em todo o país, inicialmente o Fundo concentrará o seu investimento no Distrito de Lisboa e Setúbal.

Para a prossecução dos seus objectivos, o fundo pode endividar-se sem qualquer limite.

## 2 Actividades do Fundo

Durante o ano de 2006, da actividade do fundo regista-se:

- **Compra de Imóveis:**

<b>Imóvel</b>	<b>Data de Aquisição</b>	<b>Valor de Aquisição</b>
Lote 1, Rio de Mouro	29 de Dezembro de 2006	95 950 €
Lote 2, Rio de Mouro	29 de Dezembro de 2006	88 825 €
Lote 6, Rio de Mouro	29 de Dezembro de 2006	95 475 €
Lote 7, Rio de Mouro	29 de Dezembro de 2006	95 475 €
Travessa 9 de Abril, Barreiro	29 de Dezembro de 2006	179 550 €
Caramujo, Cova da Piedade	29 de Dezembro de 2006	6 775 877 €
Prédio Misto Mantens – Serradas, Rio de Mouo	29 de Dezembro de 2006	114 722 €
Prédio Misto Serradas, Rio de Mouro	29 de Dezembro de 2006	3 087 500 €
Margueira, Cacilhas	29 de Dezembro de 2006	2 967 800 €

- **Venda de Imóveis:**

Não se registaram quaisquer vendas de imóveis.

- **Distribuição de Resultados:**

Não houve lugar a distribuição de resultados.

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: De 2 de Novembro a 31 de Dezembro de 2006

Valores em Euros

## BALANÇO

ACTIVO					PASSIVO			
Código	Nome	Período N				Código	Nome	Período N
		Activo Bruto	Mv	mv/P	Activo Líquido			
	<b>IMÓVEIS</b>					<b>CAPITAL DO FUNDO</b>		
31	Terrenos	375 725	-	-	375 725	61	Unidades de participação	15 000
32	Construções	13 125 440	-	-	13 125 440	62	Variações patrimoniais	-
33	Direitos	-	-	-	-	63	Imposto sobre o rendimento do exercício	-
34	Adiantamentos por Compras de Imóveis	-	-	-	-	64	Resultados transitados	-
35	Adiantamentos por Compras de Imóveis	-	-	-	-	65	Resultados distribuídos	-
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	13 501 165	-	-	13 501 165			
	<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.SOC.IMOB.</b>					66	Resultados líquidos do período	( 8 899)
	<b>OBRIGAÇÕES:</b>						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	6 101
211+2171	Títulos da Dívida Pública	-	-	-	-			
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	-	-	-	-			
213+214+2173	Obrigações Diversas	-	-	-	-			
22	Participações em sociedades imobiliárias	-	-	-	-			
24	Unidades de Participação	-	-	-	-			
26	Outros instrumentos de dívida	-	-	-	-			
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍT. E PARTICIP.	-	-	-	-			
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS	-
411	Devedores por crédito vencido	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	-
412	Devedores por rendas vencidas	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas	-
415+...+419	Outras contas de devedores	-	-	-	-			
	TOTAL DE VALORES A RECEBER	-	-	-	-			
	<b>DISPONIBILIDADES</b>						TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS	-
11	Caixa	-	-	-	-	421	Resgates a pagar a participantes	-
12	Depósitos à ordem	12 321	-	-	12 321	422	Rendimentos a pagar a participantes	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a pagar	3 800
14	Certificados de depósito	-	-	-	-	424+...429	Outras contas de credores	13 501 165
18	Outros meios monetários	-	-	-	-	431	Empréstimos titulados (UP - Componente variável)	-
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	12 321	-	-	12 321	432	Empréstimos não titulados	-
	<b>CONTAS DE REGULARIZAÇÃO</b>					44	Adiantamentos por venda de imóveis	-
51	Acréscimos de proveitos	-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	13 504 965
52	Despesas com custo diferido	-	-	-	-			
58	Outros acréscimos e diferimentos	-	-	-	-	53	Acréscimos de custos	2 420
59	Contas transitórias activas	-	-	-	-	56	Recetas com proveito diferido	-
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	-	-	-	-	58	Outros acréscimos e diferimentos	-
						59	Contas transitórias passivas	-
							TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	2 420
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>13 513 486</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 513 486</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>13 513 486</b>

**Fundo:** Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

**Data:** De 2 de Novembro a 31 de Dezembro de 2006

Valores em Euros

**Demonstração de Resultados**

Código	Designação	Período N	Código	Designação	Período N
<b>CUSTOS E PERDAS</b>			<b>PROVEITOS E GANHOS</b>		
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>			<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	
711+...+718	De Operações Correntes	-	812	Da Carteira de Títulos e Participações	-
719	De Operações Extrapatrimoniais	-	811+818	Outros, de Operações Correntes	-
	COMISSÕES		819	De Operações Extrapatrimoniais	-
722	Da Carteira de Títulos e Participações	-		RENDIMENTOS DE TÍTULOS	-
723	Em Activos Imobiliários	-	822+...825	Da Carteira de Títulos e Participações	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	6 400	828	De Outras Operações Correntes	-
729	De Operações Extrapatrimoniais	-	829	De Operações Extrapatrimoniais	-
	PERDAS EM OP. FINANC. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOB.	-
732	Na Carteira de Títulos e Participações	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações	-
733	Em Activos Imobiliários	-	833	Em Activos Imobiliários	-
731+738	Outras, em Operações Correntes	-	831+838	Outros, em Operações Correntes	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais	-	839	Em Operações Extrapatrimoniais	-
	IMPOSTOS			REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	-
7411+7421	Imposto sobre o Rendimento	-	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	-
7412+7422	Impostos Indirectos	8	852	De Provisões para Encargos	-
7418+7428	Outros Impostos	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	-
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO		87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	-
751	Ajustamentos de Dívidas a receber	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	-
752	Provisões e encargos	-		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>	
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2 420	881	Recuperação de Incobráveis	-
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	71	882	Ganhos Extraordinários	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	8 899	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	-
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>		884+...888	Outros Ganhos Eventuais	-
781	Valores Incobráveis	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	-
782	Perdas de Extraordinárias	-			
783	Perdas de Exercícios Anteriores	-			
784+...788	Outras Perdas Eventuais	-			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	-			
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se>0)	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se<0)	8 899
	<b>TOTAL</b>	<b>8 899</b>			<b>8 899</b>

8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira de Títulos	( 8)	D-C	Resultados Eventuais	-
8x3+86-7x3-76	Resultado de Activos Imobiliários	( 2 420)	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	( 8 899)
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	-	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	( 8 899)
B-A+742	Resultados Correntes	( 8 891)			

## Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: De 2 de Novembro a 31 de Dezembro de 2006

EUR

### Discriminação dos Fluxos

De 02.11.06 a 31.12.06

Discriminação dos Fluxos		De 02.11.06 a 31.12.06
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
Recebimentos		
Subscrição Unid.Participação	15 000	
	15 000	
<b>Fluxo das Operações sobre as Unidades do Fundo</b>		15 000
Pagamentos		
Comissão de Gestão	2 400	
Impostos e Taxas	8	
Taxa de Supervisão	200	
Out.Pag.Oper.Correntes	71	
	2 679	
<b>Fluxo das Operações Gestão Corrente</b>		( 2 679)
Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)		12 321
Disponibilidades no Início do Período.....(B)		-
Disponibilidades no Fim do Período.....(C)		12 321

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: De 2 de Novembro a 31 de Dezembro de 2006

Valores em Euros

## BALANÇO

ACTIVO					PASSIVO			
Código	Nome	Período N				Código	Nome	Período N
		Activo Bruto	Mv	mv/P	Activo Líquido			
	<b>IMÓVEIS</b>					<b>CAPITAL DO FUNDO</b>		
31	Terrenos	375 725	-	-	375 725	61	Unidades de participação	15 000
32	Construções	13 125 440	-	-	13 125 440	62	Variações patrimoniais	-
33	Direitos	-	-	-	-	63	Imposto sobre o rendimento do exercício	-
34	Adiantamentos por Compras de Imóveis	-	-	-	-	64	Resultados transitados	-
35	Adiantamentos por Compras de Imóveis	-	-	-	-	65	Resultados distribuídos	-
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	13 501 165	-	-	13 501 165	66	Resultados líquidos do período	( 8 899)
	<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.SOC.IMOB.</b>						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	6 101
	<b>OBRIGAÇÕES:</b>							
211+2171	Títulos da Dívida Pública	-	-	-	-			
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	-	-	-	-			
213+214+2173	Obrigações Diversas	-	-	-	-			
22	Participações em sociedades imobiliárias	-	-	-	-			
24	Unidades de Participação	-	-	-	-			
26	Outros instrumentos de dívida	-	-	-	-			
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍT. E PARTICIP.	-	-	-	-			
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS	-
411	Devedores por crédito vencido	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	-
412	Devedores por rendas vencidas	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas	-
415+...+419	Outras contas de devedores	-	-	-	-			
	TOTAL DE VALORES A RECEBER	-	-	-	-			
	<b>DISPONIBILIDADES</b>						TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS	-
11	Caixa	-	-	-	-	421	Resgates a pagar a participantes	-
12	Depósitos à ordem	12 321	-	-	12 321	422	Rendimentos a pagar a participantes	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a pagar	3 800
14	Certificados de depósito	-	-	-	-	424+...429	Outras contas de credores	13 501 165
18	Outros meios monetários	-	-	-	-	431	Empréstimos titulados (UP - Componente variável)	-
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	12 321	-	-	12 321	432	Empréstimos não titulados	-
	<b>CONTAS DE REGULARIZAÇÃO</b>					44	Adiantamentos por venda de imóveis	-
51	Acréscimos de proveitos	-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	13 504 965
52	Despesas com custo diferido	-	-	-	-			
58	Outros acréscimos e diferimentos	-	-	-	-	53	Acréscimos de custos	2 420
59	Contas transitórias activas	-	-	-	-	56	Recetas com proveito diferido	-
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	-	-	-	-	58	Outros acréscimos e diferimentos	-
						59	Contas transitórias passivas	-
							TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	2 420
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>13 513 486</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 513 486</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>13 513 486</b>



**Fundo:** Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

**Data:** De 2 de Novembro a 31 de Dezembro de 2006

Valores em Euros

**Demonstração de Resultados**

Código	Designação	Período N	Código	Designação	Período N
<b>CUSTOS E PERDAS</b>			<b>PROVEITOS E GANHOS</b>		
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>			<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS	
711+...+718	De Operações Correntes	-	812	Da Carteira de Títulos e Participações	-
719	De Operações Extrapatrimoniais	-	811+818	Outros, de Operações Correntes	-
	COMISSÕES		819	De Operações Extrapatrimoniais	-
722	Da Carteira de Títulos e Participações	-		RENDIMENTOS DE TÍTULOS	-
723	Em Activos Imobiliários	-	822+...825	Da Carteira de Títulos e Participações	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	6 400	828	De Outras Operações Correntes	-
729	De Operações Extrapatrimoniais	-	829	De Operações Extrapatrimoniais	-
	PERDAS EM OP. FINANC. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOB.	-
732	Na Carteira de Títulos e Participações	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações	-
733	Em Activos Imobiliários	-	833	Em Activos Imobiliários	-
731+738	Outras, em Operações Correntes	-	831+838	Outros, em Operações Correntes	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais	-	839	Em Operações Extrapatrimoniais	-
	IMPOSTOS			REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	-
7411+7421	Imposto sobre o Rendimento	-	851	De Ajustamentos de Dívidas a Receber	-
7412+7422	Impostos Indirectos	8	852	De Provisões para Encargos	-
7418+7428	Outros Impostos	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	-
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO		87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	-
751	Ajustamentos de Dívidas a receber	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	-
752	Provisões e encargos	-		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>	
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2 420	881	Recuperação de Incobráveis	-
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	71	882	Ganhos Extraordinários	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	8 899	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	-
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>		884+...888	Outros Ganhos Eventuais	-
781	Valores Incobráveis	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	-
782	Perdas de Extraordinárias	-			
783	Perdas de Exercícios Anteriores	-			
784+...788	Outras Perdas Eventuais	-			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	-			
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se>0)	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se<0)	8 899
	<b>TOTAL</b>	<b>8 899</b>			<b>8 899</b>

8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira de Títulos	( 8)	D-C	Resultados Eventuais	-
8x3+86-7x3-76	Resultado de Activos Imobiliários	( 2 420)	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	( 8 899)
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	-	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	( 8 899)
B-A+742	Resultados Correntes	( 8 891)			

## Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: De 2 de Novembro a 31 de Dezembro de 2006

EUR

### Discriminação dos Fluxos

De 02.11.06 a 31.12.06

Discriminação dos Fluxos		De 02.11.06 a 31.12.06
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
Recebimentos		
Subscrição Unid.Participação	15 000	
	15 000	
<b>Fluxo das Operações sobre as Unidades do Fundo</b>		15 000
Pagamentos		
Comissão de Gestão	2 400	
Impostos e Taxas	8	
Taxa de Supervisão	200	
Out.Pag.Oper.Correntes	71	
	2 679	
<b>Fluxo das Operações Gestão Corrente</b>		( 2 679)
Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)		12 321
Disponibilidades no Início do Período.....(B)		-
Disponibilidades no Fim do Período.....(C)		12 321

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

# **GUEBAR FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006**

**(Valores expressos em Euros)**

## **INTRODUÇÃO**

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, de 14 de Abril de 2005, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que estabeleceu o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objectivo do conteúdo do Anexo permitir uma melhor compreensão do conjunto das Demonstrações Financeiras.

## **CONSTITUIÇÃO E ACTIVIDADE DO FUNDO**

O Fundo Guebar – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (doravante denominado o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário fechado, gerido pela ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., (com sede na Avenida Álvares Cabral n.º 41, em Lisboa) e foi constituído em 02 de Novembro de 2006 por um período inicial de 5 anos podendo o prazo ser prorrogado por um ou mais períodos não superiores a 5 anos. A actividade encontra-se regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de Janeiro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário. O objectivo do Fundo é alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

O Banco Espírito Santo, S.A. assume as funções de Banco Depositário do Fundo e nessa qualidade tem a custódia de todos os activos mobiliários que compõem o Guebar.

As unidades de participação foram colocadas junto dos investidores pelo Banco Espírito Santo, S.A. e pela Sociedade Gestora, ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

## **APRESENTAÇÃO DAS CONTAS E RESUMO DOS PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS**

### **(a) Apresentação das contas**

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário, que entrou em vigor em 15 de Abril de 2005.

### **(b) Especialização dos exercícios**

Na preparação das contas do Fundo Guebar foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios. Assim, a generalidade dos custos e proveitos são contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento.

### **(c) Imóveis**

Os imóveis são apresentados em Balanço por um valor compreendido entre o custo de aquisição e o seu valor de mercado, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido se fosse colocado para venda, em condições normais de mercado, no momento das avaliações.

Este valor corresponde à média aritmética simples das avaliações efectuadas por dois peritos independentes, com uma periodicidade mínima de dois anos, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, incluindo os custos de construção, conforme aplicável, acrescido das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no activo, respectivamente, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartidas das rubricas de Ganhos ou Perdas em Activos Imobiliários da Demonstração dos Resultados.

### **(d) Unidades de Participação**

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global do Fundo apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de unidades de participação em circulação.

**(e) Comissões de gestão e depositário**

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. A comissão de gestão e a comissão de depositário são de 2 400 Euros e 600 Euros mensais respectivamente.

As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo.

As comissões de gestão e de depositário são liquidadas mensalmente e encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

**(f) Imposto sobre o rendimento**

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre o rendimento de forma autónoma, considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma, o valor das unidades de participação é, em cada momento, líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 20%. Relativamente às mais-valias prediais, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Outros rendimentos que não prediais, são tributados da seguinte forma:

- os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso a retenção não ocorra, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os rendimentos, que não sejam mais-valias obtidos no estrangeiro;
- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 10%, que incide sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

Ao imposto assim apurado é ainda deduzido o imposto restituído aos participantes que sejam sujeitos passivos isentos de imposto sobre o rendimento.

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais valias, é registado na rubrica Impostos e taxas da Demonstração de Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto na respectiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do ano a que respeitam.

#### NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS EM IMÓVEIS

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c), os imóveis em carteira encontram-se registados por um valor compreendido entre o seu custo de aquisição e o respectivo valor de mercado, determinado como a média aritmética simples de duas avaliações efectuados por peritos independentes.

Os imóveis em carteira estão valorizados ao custo de aquisição.

O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico dos imóveis assim determinado, com os respectivos valores de avaliação.

(valores em euros)

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações	Diferença
Im. Lote 1, Rio de Mouro	95 950	101 000	5 050
Im. Lote 2, Rio de Mouro	88 825	93 500	4 675
Im. Lote 6, Rio de Mouro	95 475	100 500	5 025
Im. Lote 7, Rio de Mouro	95 475	100 500	5 025
Im. Travessa 9 de Abril, Barreiro	179 550	189 000	9 450
Im. Caramujo, Cova da Piedade	6 775 877	7 132 500	356 623
Pr. Misto Mantens, Serradas	114 713	120 750	6 037
Pr. Misto Serradas, Rio de Mouro	3 087 500	3 352 500	265 000
Im. Margueira, Cacilhas	2 967 800	3 124 000	156 200
<b>Total</b>	<b>13 501 165</b>		<b>813 085</b>

#### NOTA 2 – UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CAPITAL DO FUNDO

(valores em euros)

Descrição	Saldo inicial	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultado Período	Saldo Final
Valor base		15 000					15 000
Diferença subs. resgates							-
Resultados distribuídos							-
Resultados acumulados							-
Resultados do período						(8 899)	(8 899)
<b>Total</b>	-	15 000	-	-	-	(8 899)	6 101
N.º de unidades participação		15					15
Valor unid. participação (em Euros)		1 000					407

### NOTA 3 – IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em Anexo.

Os valores de aquisição dos imóveis adquiridos no exercício de 2006 encontram-se discriminados a seguir:

<u>Imóveis</u>	<u>Valor de Aquisição</u>
Im. Lote 1, Rio de Mouro	95 950
Im. Lote 2, Rio de Mouro	88 825
Im. Lote 6, Rio de Mouro	95 475
Im. Lote 7, Rio de Mouro	95 475
Im. Travessa 9 de Abril, Barreiro	179 550
Im. Caramujo, Cova da Piedade	6 775 877
Pr. Misto Mantens, Serradas	114 713
Pr. Misto Serradas, Rio de Mouro	3 087 500
Im. Margueira, Cacilhas	2 967 800
<b>TOTAL</b>	<b>13 501 165</b>

### NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

(valores em euros)

Descrição	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Numerário				-
Depósitos à ordem				12 321
Certificados de depósito				-
<b>Total</b>	-			12 321

### NOTA 9 – VALORES COMPARATIVOS

Em face da constituição do Fundo Guebar em 02 de Novembro de 2006, não existem valores comparativos de exercício anteriores a 2006.

### NOTA 12 – RETENÇÃO DE IMPOSTOS

Durante o exercício de 2006, não foram efectuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a alteração introduzida pelo Orçamento de Estado para 2002.

## NOTA 14 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA A APRECIACÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### 14.1 Contas de terceiros do Passivo

Em 31 de Dezembro de 2006, a rubrica Outras Contas de Credores inclui valores a pagar relativos a imóveis adquiridos pelo Fundo, cujo valor da transacção não foi integralmente liquidado pelo Fundo na data da compra (13 501 165 Euros). A rubrica Comissões e outros encargos a Pagar inclui valores e taxas a pagar relativos às comissões de gestão e depósito, bem como taxa de supervisão (3 800 Euros).

### 14.2 Comissões

Em 31 de Dezembro de 2006, o Fundo suportou os seguintes valores de comissões:

Descrição	31.12.2006
Comissão de gestão	4 800
Comissão de depósito	1 200
Outras	400
<b>Total</b>	<b>6 400</b>

### 14.3 Impostos

Em 31 de Dezembro de 2006, o Fundo suportou os seguintes impostos:

Descrição	31.12.2006
Imposto de Selo	8
<b>Total</b>	<b>8</b>

## NOTA 15 – ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de Dezembro de 2006.

- : - : - : - : - : -



## A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31.12.2006

	Área (m2)	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						13 501 165
1.1. Terrenos						375 725
1.1.1. Urbanizados						375 725
Não Arrendados						375 725
Im. Lote 1 Rio de Mouro	1 360	15-12-2006	102 000	15-12-2006	100 000	95 950
Im. Lote 2, Rio de Mouro	1 230	15-12-2006	92 000	15-12-2006	95 000	88 825
Im. Lote 6, Rio de Mouro	1 350	15-12-2006	101 000	15-12-2006	100 000	95 475
Im. Lote 7, Rio de Mouro	1 350	15-12-2006	101 000	15-12-2006	100 000	95 475
1.4. Construções Acabadas						13 125 440
1.4.2 Não Arrendadas						13 125 440
Outros						13 125 440
Im. Travessa 9 de Abril, Barreiro	2 092	15-12-2006	198 000	15-12-2006	180 000	179 550
Im. Caramujo, Cova da Piedade	44 460	15-12-2006	6 950 000	15-12-2006	7 315 000	6 775 877
Pr. Misto Mantens-Serradas, Rio de Mouro	14 600	15-12-2006	128 000	15-12-2006	113 500	114 713
Pr. Misto Serradas, Rio de Mouro	94 639	15-12-2006	3 400 000	15-12-2006	3 305 000	3 087 500
Im. Margueira, Cacilhas	15 700	15-12-2006	3 000 000	15-12-2006	3 248 000	2 967 800
Total						13 501 165



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.

#### ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da 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 de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, 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, de acordo com a regulamentação contabilística aplicável;
  - a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM 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 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 do **GUEBAR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela **ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, em 31 de Dezembro de 2006, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no período compreendido entre 2 de Novembro e 31 de Dezembro de 2006, 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, 19 de Março de 2007



---

**KPMG & ASSOCIADOS, SROC, S.A. (SROC n° 189)**

(Inscrita na CMVM sob o n° 9093)

representada por

Inês Maria Bastos Viegas Clare Neves Girão de Almeida (ROC n° 967)