

RELATÓRIO E CONTAS

GUEBAR

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



31 de Dezembro de 2012

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 estabelece 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 14.000.000 Euros correspondente a 14.000 Unidades de Participação (UP's) com um valor unitário de subscrição inicial de 1.000 Euros. O Fundo tem 18 participantes.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 27 de Outubro de 2011 foi prorrogada a duração do Fundo, com efeitos a partir de 2 de Novembro de 2011, por mais cinco (5) anos, passando a duração do Fundo a ser de dez (10) anos contados a partir da data da sua constituição

O Fundo caracteriza-se por ser um Fundo de Distribuição, ou seja, privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis¹. Assim sendo, e caso a Sociedade Gestora entenda que deve haver lugar à referida distribuição, esta terá uma periodicidade semestral.

O Fundo tem em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras. Poderão integrar os activos do Fundo, valores imobiliários ou outros activos equiparáveis, participações em sociedades imobiliárias, unidades de participação 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.

¹ Consideram-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.

Sem prejuízo de poder investir em todo o país, 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.

1 Actividades do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2012, o Valor Líquido Global do Fundo era de 12.691.281,45 euros, o que representa uma variação negativa de -7,48% face a 31 de Dezembro de 2011.

Durante o ano de 2012 não se registou qualquer aquisição ou alienação de imóveis, não tendo sido também celebrado ou renovado qualquer contrato de arrendamento. No período em apreço não houve lugar à distribuição de resultados, tendo-se registado a seguinte actividade no Fundo:

- Celebração de escrituras correspondentes à alienação dos seguintes imóveis:

Imóvel	Data de Venda	Valor de Venda
Im. Lote 1, Rio de Mouro	28-11-2012	100.000€
TOTAL		100.000€

- Celebração em Agosto de 2012 de dois contratos comodatários referentes ao imóvel *"Prédio Misto Im. Margueira"*
- O Regulamento de Gestão foi alterado nas seguintes datas:

Data	Descrição da Alteração
24 de Janeiro de 2012	Alteração da Listagem de Peritos Avaliadores
30 de Abril de 2012	Actualização Anual da informação dos Regulamentos de Gestão e adaptação às alterações fiscais ocorridas.

Balanço

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2012

ACTIVO

(valores em Euros)

Código	Designação	PERÍODO N			PERÍODO N-1	
		Bruto	Mais valias	Menos valias	Líquido	Líquido
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						
31	Terrenos	282 117			282 117	378 871
32	Construções					
3211+3212	Construções acabadas	13 209 065	378 590	1 289 905	12 297 750	13 194 404
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	13 491 182	378 590	1 289 905	12 579 867	13 573 275
DISPONIBILIDADES						
12	Depósitos à ordem	20 909			20 909	5 735
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	100 000			100 000	135 000
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	120 909			120 909	140 735
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
51	Acréscimos de proveitos	111			111	1 138
52	Despesas com custo diferido				-	12 217
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	111			111	13 355
	TOTAL DO ACTIVO	13 612 202	378 590	1 289 905	12 700 887	13 727 365

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Balanço

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2012

PASSIVO E CAPITAL

(valores em Euros)

Código	Designação	PERÍODO N	PERÍODO N-1
CAPITAL DO FUNDO			
61	Unidades de participação	14 000 000	14 000 000
64	Resultados transitados	(282 615)	(210 358)
66	Resultados líquidos do período	(1 026 104)	(72 257)
	TOTAL CAPITAL DO FUNDO	12 691 281	13 717 385
CONTAS DE TERCEIROS			
423	Comissões e outros encargos a pagar	4 538	4 565
424+...+429	Outras contas de credores	563	840
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	5 101	5 405
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
53	Acréscimos de custos	4 505	4 575
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS	4 505	4 575
	TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL	12 700 887	13 727 365
	Número de unidades de participação	14 000	14 000
	Valor unitário das unidades de participação	906, 52	979, 81

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2012

CUSTOS E PERDAS

(valores em Euros)

Código	Designação	Período N	Período N-1
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES		
724+...+728	Comissões Outras, de operações correntes	40 329	40 389
733	Perdas em operações financeiras e act. imobiliários Em Activos imobiliários	1 275 244	-
7411+7421	Impostos Impostos sobre o rendimento	549	1 540
7412+7422	Impostos indirectos	8	1
76	Fornecimentos e serviços externos	93 833	36 967
77	Outros custos e perdas correntes	233	170
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	1 410 196	79 067
RL	Resultado líquido do período (se > 0)		-
	TOTAL	1 410 196	79 067

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2012

PROVEITOS E GANHOS

(valores em Euros)

Código	Designação	Período N	Período N-1
	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	Juros e proveitos equiparados		
811+818	Outros, de operações correntes	2 067	3 627
833	Ganhos em operações financeiras e act. imobiliários Em activos imobiliários	381 837	-
86	Rendimentos de activos imobiliários	188	183
	TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	384 092	3 810
	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
884...888	Outros ganhos eventuais	-	3 000
	TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	-	3 000
RL	Resultado líquido do período (se < 0)	1 026 104	72 257
	TOTAL	1 410 196	79 067
RESUMO			
= 8x3+86-7x3-76	Resultados de activos imobiliários	(1 368 889)	(36 784)
= (B)-(A)+742	Resultados correntes	(1 026 104)	(75 257)
= (D) - (C)	Resultados eventuais	-	3 000
= (B)-(A)+74	Resultados antes de impostos sobre o rendimento	(1 025 547)	(70 716)
= (B)-(A)	Resultados líquidos do período	(1 026 104)	(72 257)

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2012

(valores em Euros)

Discriminação dos Fluxos	De 01.01.12 a 31.12.12		De 01.01.11 a 31.12.11	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
Recebimentos				
Juros de Depos.Banc.	2 329		2 285	
	2 329		2 285	
Pagamentos				
Comissão de Gestão	28 800		28 800	
Comissão de Depósito	7 200		7 200	
Impostos e Taxas	1 709		789	
Taxa de Supervisão	4 356		4 391	
Out.Pag.Oper.Correntes	9 685		-	
	51 750		41 180	
Fluxo das Operações Gestão Corrente		(49 421)		(38 895)
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
Recebimentos				
Alienação de Imóveis	100 000		-	
Rend. De Imóveis	188		183	
	100 188		183	
Pagamentos				
Fornecimentos e serv.externos com imóveis	70 351		35 837	
	70 351		35 837	
Fluxo das Operações com Valores Imobiliários		29 837		(35 654)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
Recebimentos				
Ganhos Extraordinários	-		3 000	
Pagamentos				
Perdas Extraordinárias	242		170	
		(242)		2 830
Fluxo das Operações Eventuais				
Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)		(19 826)		(71 719)
Disponibilidades no Início do Período.....(B)		140 735		212 454
Disponibilidades no Fim do Período.....(C)		120 909		140 735

A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2012

(Valores em Euros)

	Area (m2)	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA						12.579.867,38
1.1. Terrenos						282.117,38
1.1.1. Urbanizados						282.117,38
Não Arrendados						282.117,38
PrédioUrbano Im. Lote 2, Rio de Mouro	1.230,00	26-11-2012	89.700,00	26-11-2012	98.000,00	89.568,68
PrédioUrbano Im. Lote 6, Rio de Mouro	1.350,00	26-11-2012	93.900,00	26-11-2012	100.000,00	96.274,35
PrédioUrbano Im. Lote 7, Rio de Mouro	1.350,00	26-11-2012	93.900,00	26-11-2012	100.000,00	96.274,35
1.4. Construções Acabadas						12.297.750,00
1.4.2 Não Arrendadas						12.297.750,00
Outros						12.297.750,00
PrédioUrbano Im. Travessa 9 de Abril, Barreiro	2.092,00	14-12-2012	168.000,00	14-12-2012	175.000,00	171.500,00
PrédioUrbano Im. Caramujo, Cova da Piedade	44.460,00	14-12-2012	6.479.000,00	14-12-2012	6.500.000,00	6.489.500,00
PrédioMisto Pr. Misto Mantens-Serradas, Rio de Mouro	14.680,00	17-08-2012	112.800,00	17-08-2012	114.700,00	113.750,00
PrédioMisto Pr. Misto Serradas, Rio de Mouro	94.639,00	14-12-2012	3.494.000,00	14-12-2012	3.520.000,00	3.507.000,00
PrédioMisto Im. Margueira, Cacilhas - A	14.500,00	14-12-2012	1.910.000,00	14-12-2012	2.122.000,00	2.016.000,00
Total						12.579.867,38

GUEBAR
FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

(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. Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 27 de Outubro de 2011 foi prorrogada a duração do Fundo, com efeitos a partir de 2 de Novembro de 2011, por mais 5 anos, passando a duração do Fundo a ser de 10 anos contados a partir da data da sua constituição.

A actividade encontra-se regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, 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 contrapartida 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 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 a IRC de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma, o valor das unidades de participação é, em cada momento, líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos de encargos de conservação e manutenção, devidamente documentados, bem como de Imposto Municipal sobre Imóveis, 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.
- tratando-se de rendimentos decorrentes de títulos de dívida, de lucros distribuídos e de rendimentos de fundos de investimentos, obtidos fora do território português, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%.
- caso os rendimentos não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os outros 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 21,50%, que incide sobre a diferença positiva 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 dos 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 2, Rio de Mouro	89 569	93 850	4.281
Im. Lote 6, Rio de Mouro	96 274	96 950	676
Im. Lote 7, Rio de Mouro	96 274	96 950	676
Im. Travessa 9 de Abril, Barreiro	171 500	171 500	-
Im. Caramujo, Cova da Piedade	6 489 500	6 489 500	-
Pr. Misto Mantens, Serradas	113 750	113 750	-
Pr. Misto Serradas, Rio de Mouro	3 507 000	3 507 000	-
Im. Margueira, Cacilhas	2 016 000	2 016 000	-
Total	12 579 867	12 585 500	5 633

NOTA 2 – UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CAPITAL DO FUNDO

(valores em Euros)

Descrição	Saldo inicial	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados Período	Saldo Final
Valor base	14 000 000						14 000 000
Diferença subs. resgates	-						-
Resultados distribuídos	-						-
Resultados acumulados	(210 358)				(72 257)		(282 615)
Resultados do período	(72 257)				72 257	(1026 104)	(1026 104)
Total	13 717 385	-	-		-	(1026 104)	12 691 281
N.º de unidades participação	14 000						14 000
Valor unid. participação (em Euros)	979,81						906,52

NOTA 3 – IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em anexo.

(valores em Euros)

Imóveis

Valor de Alienação

Im. Lote 1, Rio de Mouro

100 000

TOTAL

100 000

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

(valores em Euros)

Descrição	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo Final
Depósitos à ordem	5 735			20 909
Depósitos a prazo e com pré-aviso	135 000	-	35 000	100 000
Total	140 735	-	35 000	120 909

NOTA 9 – VALORES COMPARATIVOS

Durante o presente exercício não se verificaram alterações de políticas contabilísticas, e ou critérios contabilísticos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, pelo que os valores são comparáveis, em todos os aspectos significativos, com os valores do exercício anterior.

NOTA 12 – RETENÇÃO DE IMPOSTOS

Durante o exercício de 2012, 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 2012, a rubrica Comissões e outros encargos a pagar inclui valores e taxas pagas relativos à comissão de gestão, comissão de depósito e taxa de supervisão. A decomposição da rubrica é como segue:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Sociedade gestora	2 400	2 400
Banco depositário	1 800	1 800
Autoridades de supervisão	338	365
Total	<u><u>4 538</u></u>	<u><u>4 565</u></u>

14.2 Comissões

Em 31 de Dezembro de 2012, o Fundo suportou os seguintes valores de comissões:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Comissão de gestão	28 800	28 800
Comissão de depósito	7 200	7 200
Taxa de supervisão	4 329	4 389
Total	<u><u>40 329</u></u>	<u><u>40 389</u></u>

14.3 Impostos

Em 31 de Dezembro de 2012, o Fundo suportou os seguintes impostos:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Sobre rendimentos prediais	-	37
Sobre rendimentos de capitais	549	753
Sobre outros rendimentos	-	750
Imposto de selo	8	1
Total	<u>557</u>	<u>1 541</u>

14.4 Juros e proveitos equiparados

O saldo da rubrica Juros e proveitos equiparados registava os seguintes montantes:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
De depósitos à ordem	63	125
De depósitos a prazo	2 004	3 502
Total	<u>2 067</u>	<u>3 627</u>

NOTA 15 – PARTES RELACIONADAS

Conforme já referido no presente Anexo, o Fundo é gerido pela ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., e o Banco Espírito Santo, S.A. (BES) assume as funções de Banco Depositário do Fundo.

Neste âmbito, são apresentadas de seguida as transacções do Fundo com estas entidades e outras entidades relacionadas, no decorrer do exercício de 2012:

- Em 31 de Dezembro de 2012, o Fundo detém um depósito à ordem junto do BES, cujo saldo ascende nesta data de referência a Euros 20 909 e depósitos a prazo junto do Banco no montante de Euros 100 000. Os juros e proveitos equiparados associados a estas aplicações reconhecidos no decorrer deste exercício ascenderam a Euros 2 067.
- O detalhe das comissões suportadas pelo Fundo, cobradas pela Sociedade Gestora e pelo BES, no âmbito das suas competências de entidades gestora e depositária, respectivamente, é apresentado na Nota 14.

NOTA 16 – ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de Dezembro de 2012.

-:-:-:-:-



**KPMG & Associados - Sociedade de Revisores
Oficiais de Contas, S.A.**
Edifício Monumental
Av. Praia da Vitória, 71 - A, 11.º
1069-006 Lisboa
Portugal

Telefone: +351 210 110 000
Fax: +351 210 110 121
Internet: www.kpmg.pt

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2012, do **Fundo Guebar – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela entidade gestora **ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 12.700.887 euros e um total de capital do Fundo de 12.691.281 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.026.104 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **ESAF – Espírito Santo 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) que a informação financeira histórica, preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites, seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - 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) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados; e
 - f) o ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do Fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas.

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 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 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;
 - 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 globais, a apresentação das demonstrações financeiras;
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita; e
 - a verificação do ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas.
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 demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima 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 entidade gestora **ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de Dezembro de 2012, 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.

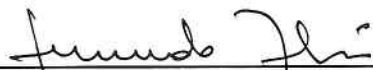
Ênfase

8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para o facto da actual conjuntura económica e financeira, a escassez de liquidez e o número reduzido de transacções comparáveis no mercado, tornarem mais difícil concluir sobre a razoabilidade e aderência dos pressupostos utilizados nas avaliações dos imóveis do Fundo conforme previsto no artigo n.º 29 do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário. Apesar de ter sido cumprido o disposto no referido artigo, salientamos que a recuperabilidade do valor pelo qual os referidos imóveis se encontram registados em balanço à data de 31 de Dezembro de 2012 está dependente da verificação dos pressupostos utilizados nas respectivas avaliações e que, a continuação do cenário de crise económica e financeira e, em particular, de liquidez, poderá ter um impacto na recuperabilidade desse valor.

Relato sobre outros requisitos legais

9. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 11 de Abril de 2013



KPMG & Associados

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)

representada por

Fernando Gustavo Duarte Antunes (ROC n.º 1233)