

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

GAIA DOURO

Relatório e Contas

2013

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO.....	1
ECONOMIA PORTUGUESA	3
MERCADO IMOBILIÁRIO.....	4
MERCADO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS	6
ACTIVIDADE DO FUNDO.....	7
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS	8

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

De acordo com as estimativas do Fundo Monetário Internacional (FMI), divulgadas no início de 2014, a economia mundial terá registado em 2013 um crescimento de 3.0%, ligeiramente inferior ao observado no ano anterior (3.1%), tendo esta desaceleração ocorrido quer no bloco desenvolvido (-0.1 p.p.), quer no bloco emergente e em desenvolvimento (-0.2 p.p.).

A atividade económica global beneficiou do reforço da liquidez providenciada pelos principais bancos centrais, do teor menos restritivo da política orçamental, sobretudo nos países desenvolvidos, e da melhoria da envolvente financeira.

Os principais bancos centrais voltaram a ser determinantes para a melhoria da confiança na retoma da economia. O Banco Central do Japão, com o propósito de levar a inflação a atingir 2% num prazo máximo de 2 anos, anunciou, logo em janeiro, um aumento da base monetária e o reforço das compras de ativos financeiros. Na Área Euro (AE), o Banco Central Europeu (BCE reduziu por duas vezes a principal taxa de referência, a qual encerrou o ano num novo mínimo histórico de 0.25%. Nos EUA, a Reserva Federal (Fed) manteve o ritmo mensal de aquisição de títulos de dívida em \$85 mil milhões durante todo o ano, tendo, anunciado na última reunião de 2013 uma redução de \$10 mil milhões nas compras a partir de 2014.

INDICADORES ECONÓMICOS

Taxas de variação (em %)

	PIB		Inflação		Desemprego	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
União Europeia	-0.4	0.0	2.6	1.5	10.5	10.9
Área do Euro	-0.7	-0.4	2.5	1.4	11.4	12.1
Alemanha	0.7	0.4	2.1	1.6	5.5	5.3
França	0.0	0.3	2.2	1.0	10.2	10.8
Reino Unido	0.1	1.9	2.8	2.6	7.9	7.6
Espanha	-1.6	-1.2	2.4	1.5	25.0	26.4
Itália	-2.5	-1.9	3.3	1.3	10.7	12.2
EUA	2.8	1.9	2.1	1.4	8.1	7.6
Japão	1.4	1.7	0.0	0.0	4.4	4.2
Rússia	3.4	1.5	6.5	6.5	6.0	5.7
China	7.7	7.7	2.6	2.7	4.1	4.1
Índia	3.2	4.4	10.4	10.9	n.d.	n.d.
Brasil	1.0	2.3	5.4	6.3	5.5	5.8

Fontes: FMI: World Economic Outlook - Update - janeiro de 2014

As incertezas associadas à crise da dívida soberana no seio da Europa que marcaram o ano anterior, foram notoriamente esbatidas em 2013. A manutenção de uma postura interventiva por parte do BCE, o início da recuperação económica na região a partir do 2º trimestre do ano, após a recessão mais longa desde a criação do euro, em paralelo com uma substancial correção dos desequilíbrios macroeconómicos em diversos Estados Membros, permitiu a criação de uma maior confiança na retoma a nível dos vários agentes económicos, para a qual contribuíram várias ações decididas pelos responsáveis, destacando-se a aprovação das primeiras medidas com vista à implementação de uma União Bancária.

Apesar da envolvente mais favorável para a atividade económica, persistiram ainda diversos fatores que pontualmente condicionaram a evolução do crescimento e deram origem a períodos de incerteza.

De referir a este respeito, o processo orçamental nos EUA, quer pela redução na despesa pública, a par de um aumento de impostos sobre as famílias, implementada no início do ano, quer pelo impasse na aprovação da Proposta de Orçamento do Estado Federal para 2014, que culminou no encerramento temporário dos serviços públicos federais não essenciais. Por seu turno, a admissão pela Fed, em maio, de que se poderia iniciar, ainda em 2013, a redução dos estímulos monetários não convencionais constituiu, também, um fator de incerteza e de oscilações dos mercados financeiros.

Ainda nos EUA, passado o impacto negativo relacionado com os ajustamentos orçamentais no início do ano, o crescimento registou uma aceleração no segundo semestre, destacando-se a substancial melhoria do consumo privado, suportado pela contínua melhoria do mercado de trabalho, assim como do investimento privado em capital fixo.

No Japão, a adoção de políticas orçamentais e monetárias expansionistas ainda em 2012, e reforçadas em 2013, continuou a consubstanciar-se numa melhoria do crescimento, com a confiança dos empresários a voltar, em alguns casos, a máximos históricos, e o desemprego a descer. Para além disso, para a inflação subjacente no consumidor que se fixou no valor mais elevado desde o verão de 1998.

As economias emergentes continuaram a revelar grande dinamismo ainda que se tenha continuado a assistir a algum abrandamento já observado nos anos anteriores. A atividade económica continuou limitada, nomeadamente devido ao preço mais baixo das matérias-primas, bem como à redução dos fluxos de capitais, que se prenderam com a subida das taxas de juro de longo prazo nas economias desenvolvidas. Os países emergentes beneficiaram porém dos benefícios decorrentes do ritmo algo mais intenso da atividade económica nas economias desenvolvidas, sobretudo durante o segundo semestre.

A economia brasileira, cresceu de novo, abaixo do esperado. A partir do mês de abril verificaram-se sete aumentos da taxa diretora, em consequência dos níveis elevados de inflação, tendo a principal taxa de referência encerrado 2013 em 10.50%.

Os níveis de desemprego permaneceram elevados na maioria das regiões, mesmo naquelas onde se assistiu a alguns progressos positivos. Este fenómeno, em conjunto com os ajustamentos em curso em diversas economias com maior relevo no PIB mundial, e a queda do preço das matérias-primas, contribuíram para que os níveis de inflação descessem substancialmente. Esta evolução favoreceu, assim, a implementação e reforço de medidas de estímulo às principais economias.

O crescimento na AE, de acordo com as Estimativas do Outono da Comissão Europeia, e em linha com as estimativas mais recentes do FMI, terá voltado a ser negativo em 2013, desta feita -0.4%, após a queda de -0.7% no ano anterior. Esta retração assentou primordialmente na procura doméstica, já que o contributo das exportações líquidas se manteve positivo. O ritmo da atividade não foi homogéneo, com as economias periféricas a registar contrações menos acentuadas e os restantes Estados Membros da AE a apresentar taxas de crescimento positivas, mas ainda modestas.

Na AE, realce para, entre outros eventos, a crise no Chipre e nomeadamente o acordo de assistência financeira negociado entre a Comissão Europeia, o FMI e o Governo daquele país.

O desemprego na região continuou a aumentar em 2013, ainda que a um ritmo menor, o que permitiu que a taxa de desemprego tenha permanecido praticamente inalterada em 12,1% ao longo da segunda metade do ano, o que corresponde ao nível mais elevado desde o verão de 1990.

ECONOMIA PORTUGUESA

A economia portuguesa registou em 2013 um desempenho menos recessivo que o inicialmente previsto.

O PIB diminuiu -1.4%, após a queda de -3.2% em 2012, um resultado melhor do que o estimado, em resultado de uma contração menor da procura interna e de um contributo continuamente positivo da procura externa líquida, o que conduziu a um aumento da confiança dos empresários e das famílias ao longo de todo ano.

De acordo com a estimativa rápida do INE, o PIB português cresceu 1.6%, em termos homólogos, no 4º trimestre de 2013, em larga medida devido à recuperação da procura interna, tendo-se assistido a variações em cadeia positivas nos últimos três trimestres do ano.

Saliente-se a presente capacidade de financiamento do País (economia tradicionalmente devedora em termos líquidos), que atingiu 1.8% do PIB no final do 3º trimestre.

O IHPC português registou, em 2013, uma taxa de variação média anual de 0.4%, após 2.8% em 2012. A desaceleração resultou do contributo negativo dos preços dos bens energéticos, e de uma significativa desaceleração da inflação subjacente.

INDICADORES DA ECONOMIA PORTUGUESA

Taxas de variação (em %)	2011	2012	2013 (a)
Produto Interno Bruto	-1.3	-3.2	-1.4*
Consumo privado	-3.3	-5.4	-2.5
Consumo público	-5.0	-4.7	-4.0
FBCF	-10.5	-14.3	-8.5
Procura Interna	-5.5	-6.9	-3.7
Exportações	6.9	3.2	5.8
Importações	-5.3	-6.6	0.8
Taxas (em %)			
Taxa de Inflação (IHPC)	3.7	2.8	0.4*
Taxa de desemprego	12.7	15.7	16.3*
Défice do SPA (em % do PIB)	-9.8	-4.3	-6.4
Dívida Pública (em % do PIB)	108.2	124.1	127.8

Fonte: INE

(a) OE: Relatório Orçamento de Estado para 2014, outubro de 2013, exceto quando identificados (*)

No mercado de trabalho, embora continue elevada, a taxa de desemprego desceu no 4º trimestre pela 3º período consecutivo, altura em que atingiu 15.3%, o registo mais baixo em cinco trimestres, tendo a população desempregada no final do ano atingido os 826.7 mil indivíduos, o que representa um decréscimo de -10.5% face ao último trimestre de 2012.

MERCADO IMOBILIÁRIO

INTERNACIONAL

Em 2013 a Zona Euro manteve-se no centro da crise económica e financeira que afeta o Globo. Num enquadramento de contração, determinado por um plano comum de redução de níveis de endividamento que se haviam mostrado excessivos, a Europa mantém a prossecução do esforço de consolidação orçamental, extensivo e partilhado pela generalidade dos países, com maior enfoque nos países intervencionados que, apesar de se encontrarem sob significativas medidas de austeridade, têm demonstrado sinais positivos e contribuído, de forma sustentada, para a diminuição dos receios do mercado.

Neste contexto, o desempenho do mercado imobiliário europeu continuou condicionado pelo reduzido desenvolvimento económico.

No setor de escritórios verificou-se uma estagnação da renda prime agregada para a Europa, com Londres a ser o primeiro mercado a apresentar um crescimento das rendas, baseado na retoma na zona da City e nas previsões de crescimento para o Reino Unido. Nas economias mais saudáveis como a alemã e dos países nórdicos, o ténue crescimento de 2012 perdeu alguma força, deixando vulneráveis os mercados mais fracos, sobretudo localizados no Sul da Europa, como Barcelona, Milão, Lisboa e Madrid, que revelaram um abrandamento da atividade.

Reflexo da incerteza económica, há vários anos que a promoção imobiliária no setor industrial e logístico tem sido muito reduzida. Todavia, este cenário começou em 2013 a gerar uma escassez de oferta, nomeadamente nas localizações mais estratégicas, que proporcionou um ligeiro crescimento das rendas e compressão das yields.

Com o desemprego a aumentar, a confiança dos consumidores na União Europeia permanece em níveis reduzidos. Este fator, a par das severas medidas de austeridade implementadas em diversos países, contribuiu para a queda das vendas do comércio em 2013. Foram registadas exceções na Rússia e Turquia, em particular, e na maioria dos países da Europa Central e de Leste. Acresce referir que algumas das mais conceituadas griffes internacionais continuaram com planos de expansão ativos, tendo-se deparado com algumas dificuldades em encontrar os espaços adequados, uma vez que a oferta em zonas prime permanece moderada. Esta situação tem ajudado a manter, bastante elevadas, as rendas prime do comércio de rua dos principais mercados europeus, particularmente em Istambul, Moscovo, Londres, Paris e em diversas cidades alemãs.

Os imóveis premium continuaram a ser o foco do interesse dos investidores, pelo que as yields associadas permaneceram globalmente estáveis ao longo de 2013. Com as taxas de retorno já próximas das suas médias de longo prazo e as baixas perspectivas de arrendamento, o potencial para uma inversão desta tendência está consideravelmente limitado. Como resultado, a yield prime média para a Europa manteve-se nos 6% a médio prazo. O segmento de escritórios foi o mais ativo, atraindo os investidores em resultado das respetivas yields se encontrarem historicamente mais elevadas, nomeadamente acima das Obrigações do Tesouro. No entanto, o foco em ativos core, associado à escassez de financiamento para imóveis secundários, levou a um maior entusiasmo no mercado europeu, com reflexo no crescimento acentuado dos mercados mais fortes e mais líquidos, como Londres, Paris e as principais cidades alemãs, responsáveis por grande parte do volume de investimento na Europa.

NACIONAL

A economia nacional, no último ano, continuou a ser fortemente marcada pelo processo de consolidação orçamental e de desalavancagem, tendo grande parte dos indicadores económicos confirmado a já prolongada conjuntura recessiva, situação da qual o mercado imobiliário não se conseguiu dissociar. Nesse sentido, verificou-se uma vez mais que, independentemente das idiossincrasias de cada segmento e respetivas localizações, a performance do setor permanece dependente da recuperação económica e financeira.

A atual crise económica tem posto à prova a capacidade de gestão das organizações nacionais, com a redução de custos a mostrar-se uma das formas de contornar as dificuldades financeiras que assolam o empresariado. Com efeito, o mercado de escritórios, cujo motor são naturalmente as empresas, esteve sujeito a renegociações constantes, com ajustes em baixa dos valores de renda, verificando-se uma queda de 24% no número de transações e o nível mais baixo de procura desde que há registo.

A expressiva diminuição de consumo registada nos últimos três anos, com especial destaque para 2013, impulsionou uma diminuição das vendas em praticamente todos os segmentos de retalho. Os empreendimentos comerciais mantiveram a tendência do passado próximo, ou seja, os centros prime apresentaram razoáveis performances e os secundários revelaram, em grande parte dos casos, situações de acentuada fragilidade. Confrontados com a crescente competitividade, os operadores perceberam que dificilmente teriam sucesso sem inovação. Em contra ciclo, o comércio de rua nas zonas prime de Lisboa continuou a ser o setor mais resiliente à crise, atenta a procura sustentada, por parte de várias marcas de luxo, conjugada com o elevado poder de compra de cidadãos provenientes de economias emergentes, como a China, Rússia, Angola e Brasil.

Apesar de algumas expectativas quanto a um aumento da contratação de serviços de logística transfronteiriça e por via do outsourcing, no ano transato verificou-se uma diminuição da contratação de serviços no mercado doméstico, agravamento da tendência de negócio, assim como diminuição do quadro de recursos humanos e investimentos. Se por um lado, as empresas de logística identificaram, positivamente, uma diminuição dos custos com instalações, atenta a elevada oferta, por outro, registaram, negativamente, uma elevada oferta de serviços com impactos diretos no valor.

O mercado residencial tentou adaptar-se à nova realidade da economia nacional corrigindo valores ainda que de forma incipiente, não produzindo, no entanto, um impacto claro na evolução da procura. Por sua vez importa referir que o investimento estrangeiro, originado de forma direta pela nova medida legislativa denominada por Golden Visa, canalizou para o segmento um volume de capital bastante expressivo.

O setor turístico atingiu em 2013 máximos em todas as categoriais; foi um sinal muito positivo para o segmento e para a economia, tendo em conta o peso que o mesmo aporta às contas nacionais.

O mercado de investimento ficou marcado por sinais de retoma, tendo-se verificado no decorrer de 2013 um gradual interesse por parte dos investidores e a concretização de diversas operações. As yields permaneceram estáveis mas, pela primeira vez desde o início da crise económica, assistiu-se a uma pressão em baixa deste indicador, sobretudo escritórios e retalho de rua nas localizações prime.

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

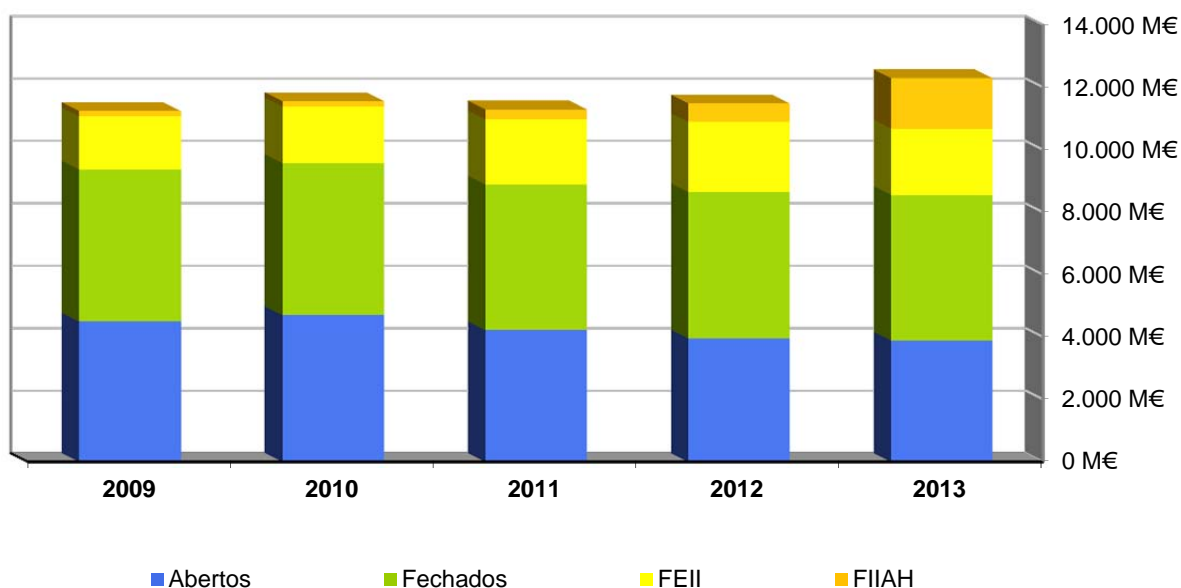
Em 31 de Dezembro de 2013, o valor líquido dos fundos de investimento imobiliário ascendia a 12.292 milhões de euros (M€), o que traduz um crescimento dos montantes sob gestão de 847 milhões de euros (7,5%) desde o início do ano.

Na mesma data o património imobiliário detido por estes fundos (incluindo imóveis, participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de fundos imobiliários) totalizou 14.330 M€, o que representa 117% do total das carteiras e engloba o recurso ao financiamento por parte destes fundos.

Os Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional (FIIAH) Fechados registaram um aumento 1.022 M€ ao longo do ano, sendo de destacar o crescimento de 687 M€ dos fundos Montepio Arrendamento.

As restantes categorias de fundos imobiliários, por seu lado, sofreram decréscimos nos montantes sob gestão: os Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEIIF) diminuíram 86 M€, os Fundos Imobiliários Abertos baixaram 69 M€ e os Fundos Fechados sofreram um decréscimo de 21 M€.

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS PORTUGUÊS



Fonte: APFIIP - Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, de Pensões e Patrimónios

Em 2013 foram constituídos 10 fundos imobiliários, maioritariamente FIIAH, e registou-se a liquidação de 11 fundos, sobretudo FEIIF, baixando para 253 o número de fundos imobiliários portugueses em atividade.

Os fundos imobiliários portugueses são geridos por 33 sociedades gestoras, sendo que as cinco maiores concentravam 49% do mercado. A sociedade com maior volume de ativos sob gestão é a Interfundos, com uma quota de 12,9% e a Fundger ocupava o segundo lugar no *ranking* por montante, com uma quota de 11,8%.

ATIVIDADE DO FUNDO

CARACTERIZAÇÃO

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado GAIA DOURO iniciou a sua atividade em 19 de Dezembro de 2008, com um capital social inicial de 6.000.000 € e com uma duração de 10 anos, prorrogável por períodos de 5 anos.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O fundo foi constituído com o objetivo de alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, através da constituição e gestão de uma carteira de valores e activos predominantemente imobiliários. O investimento é essencialmente feito em activos imobiliários sítios no Município de Vila Nova de Gaia, podendo excepcionalmente, quando os interesses dos participantes assim o imponha, investir-se em activos imobiliários localizados em outros municípios, nomeadamente municípios limítrofes.

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

No ano de 2013 mantiveram-se os arrendamentos inicialmente contratados, maioritariamente com a Câmara Municipal de Gaia. Apesar da heterogeneidade dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, não se concretizou nenhuma operação de venda, fruto da conjuntura adversa que se mantém.

Não obstante, foram encetadas várias ações tendentes ao desenvolvimento e comercialização dos 19 imóveis do Fundo situados no concelho de Gaia, nomeadamente a outorga de novos contratos de mediação imobiliária com empresas locais, a divulgação dos ativos para venda ou arrendamento e a realização de diversas reparações e benfeitorias.

O Fundo tem um passivo bancário de 17,81 M€ junto da Caixa Geral de Depósitos, que resulta do financiamento contratado aquando da sua constituição para aquisição dos imóveis que detém em carteira.

AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO

No final do ano, o Ativo Imobiliário do Fundo encontrava-se registado por 22.227.900 euros e o valor global líquido era de 5.771.861 euros, em virtude dos Empréstimos ascenderem a 17.813.133 euros.

Durante o exercício de 2013, o Fundo obteve 3.609.170 euros de Proveitos, sendo 1.900.208 euros de Rendas e 703.033 euros de mais-valias por reavaliação de Imóveis, e suportou 2.667.352 euros de Custos, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício de 941.818 euros

19 de Fevereiro de 2014

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GAIA DOURO

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2013			2012		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2013	2012
		Activo Bruto	Mais-Valias	Menos-Valias	Activo Líquido	Activo Líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	2.044.871	3.140.529	-	5.185.400	4.458.346	Unidades de participação	2	6.000.000	6.000.000
Construções	1 e 3	23.085.274	48.675	(6.091.449)	17.042.500	17.049.000	Resultados transitados	2	(1.169.957)	2.084.664
Total de Activos Imobiliários		<u>25.130.145</u>	<u>3.189.204</u>	<u>(6.091.449)</u>	<u>22.227.900</u>	<u>21.507.346</u>	Resultado líquido do exercício	2	<u>941.818</u>	<u>(3.254.621)</u>
							Total do Capital do Fundo		<u>5.771.861</u>	<u>4.830.043</u>
CONTAS DE TERCEIROS							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Devedores por rendas vencidas	8	1.640.208	-	-	1.640.208	1.267.988	Ajustamentos de dívidas a receber	11	1.482.075	1.106.040
Total dos Valores a Receber		<u>1.640.208</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.640.208</u>	<u>1.267.988</u>	Total dos Ajustamentos e Provisões		<u>1.482.075</u>	<u>1.106.040</u>
DISPONIBILIDADES							CONTAS DE TERCEIROS			
Depósitos à ordem	7	68.425	-	-	68.425	40.172	Outras contas de credores	15	371.694	203.116
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	1.900.000	-	-	1.900.000	1.500.000	Empréstimos obtidos	15	17.813.133	17.813.133
Total das Disponibilidades		<u>1.968.425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.968.425</u>	<u>1.540.172</u>	Total dos Valores a Pagar		<u>18.184.827</u>	<u>18.016.249</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	14	157	-	-	157	223	Acréscimos de custos	16	251.976	210.323
Outros acréscimos e diferimentos	14	15.752	-	-	15.752	10.601	Receitas com proveito diferido	16	159.918	163.675
Total dos Acréscimos e Diferimentos Activos		<u>15.909</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15.909</u>	<u>10.824</u>	Outros acréscimos e diferimentos	16	1.785	-
							Total dos Acréscimos e Diferimentos Passivos		<u>413.679</u>	<u>373.998</u>
Total do Activo		<u><u>28.754.687</u></u>	<u><u>3.189.204</u></u>	<u><u>(6.091.449)</u></u>	<u><u>25.852.442</u></u>	<u><u>24.326.330</u></u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u><u>25.852.442</u></u>	<u><u>24.326.330</u></u>
Total do Número de Unidades de Participação	2				6.000	6.000	Valor Unitário da Unidade de Participação	2	961,9769	805,0072

O anexo faz parte integrante destes balanços.

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GAIA DOURO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

(Montantes expressos em Euros)

<u>CUSTOS E PERDAS</u>			<u>PROVEITOS E GANHOS</u>				
	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>		<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:			
De Operações Correntes	19	169.388	284.076	Outros de operações correntes	19	24.063	39.700
Comissões:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários:			
Outras de operações correntes	17	165.130	152.951	Em activos imobiliários	21	703.033	310.106
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários:				Rendimento de activos imobiliários	20	1.900.208	1.838.436
Em activos imobiliários	21	277.679	3.409.756	Reversões de ajustamentos e de provisões:			
Impostos e taxas:				Ajustamentos de dívidas a receber	11	918.583	910.336
Imposto sobre o rendimento	12	347.439	158.239	Outros proveitos e ganhos correntes		1	-
Impostos indirectos	12	254.999	211.109	Total de Proveitos e Ganhos Correntes		<u>3.545.888</u>	<u>3.098.578</u>
Outros impostos	12	6.738	10.011				
Provisões do exercício:				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Ajustamentos de dívidas a receber	11	1.294.618	1.943.392	Ganhos de exercícios anteriores	22	63.282	-
Fornecimentos e serviços externos	18	73.993	19.304	Total de Proveitos e Ganhos Eventuais		<u>63.282</u>	<u>-</u>
Total de Custos e Perdas Correntes		<u>2.589.984</u>	<u>6.188.838</u>				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS							
Perdas de exercícios anteriores	22	77.368	164.361				
Total dos Custos e Perdas Eventuais		<u>77.368</u>	<u>164.361</u>				
Resultado líquido do exercício	2	941.818	-	Prejuízo do exercício	2	-	3.254.621
Total		<u>3.609.170</u>	<u>6.353.199</u>	Total		<u>3.609.170</u>	<u>6.353.199</u>
Resultados de activos imobiliários		1.875.534	(2.313.574)	Resultados eventuais		(14.086)	(164.361)
Resultados correntes		955.904	(3.090.260)	Resultados antes de impostos sobre o rendimento		1.289.257	(3.096.382)
				Resultado líquido do exercício		941.818	(3.254.621)

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GAIA DOURO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2013		2012	
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Rendimentos de activos imobiliários	1.526.016	1.526.016	903.260	903.260
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Despesas com activos imobiliários	295.200		270.600	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	73.424	368.624	27.276	297.876
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		1.157.392		605.384
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	17.388	17.388	35.664	35.664
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	105.684		122.332	
Comissão de depósito	2.421		4.049	
Juros de disponibilidades e empréstimos	169.193		292.223	
Impostos e taxas	415.848		607.768	
Outros pagamentos correntes	53.615	746.761	40.112	1.066.484
Fluxo das operações de gestão corrente		(729.373)		(1.030.820)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	3		-	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	233	236	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	2	2	-	-
Fluxo das operações eventuais		234		-
Saldo dos fluxos monetários do período		428.253		(425.436)
Disponibilidades no início do período		1.540.172		1.965.608
Disponibilidades no fim do período		1.968.425		1.540.172

O anexo faz parte integrante destas demonstrações.

INTRODUÇÃO

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Gaia Douro (“Fundo”) foi autorizado por deliberação do Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 14 de Agosto de 2008, tendo iniciado a sua actividade em 19 de Dezembro de 2008. Trata-se de um fundo de investimento imobiliário fechado de distribuição parcial, constituído por subscrição particular, pelo período inicial de dez anos contados a partir da data da sua constituição, que ocorreu em 19 de Dezembro de 2008 prorrogável por períodos subsequentes de dez anos desde que aprovado pela Assembleia de Participantes, sob proposta da Sociedade Gestora.

Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de activos imobiliários e por outros valores mobiliários, legalmente autorizados.

Nos termos do Regulamento de Gestão, o investimento será essencialmente feito em activos imobiliários sítios no Município de Vila Nova de Gaia, podendo excepcionalmente, quando os interesses dos participantes assim o imponha, investir-se em activos imobiliários localizados em outros municípios, nomeadamente em municípios limítrofes.

Os investidores a que o Fundo se dirige são o Município de Vila Nova de Gaia e outras entidades, públicas ou privadas, com ele relacionadas.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A..

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas cuja numeração se encontra ausente não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissão de gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão do seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 17).

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada mensalmente sobre o activo do Fundo, por aplicação de uma taxa anual de 0,42%.

c) Comissão de depositário

Destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo.

A comissão do banco depositário é calculada através da aplicação de uma taxa anual de 0,05% sobre o valor líquido global do Fundo, apurada com referência ao último dia de ano a que respeita e sendo paga até ao último dia útil de Janeiro do ano seguinte aquele a que respeita. Esta comissão encontra-se registada na rubrica “Comissões” (Nota 17).

d) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa sobre o valor global do Fundo no final de cada mês, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 17). Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, esta taxa ascendia a 0,0266‰. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

e) Activos imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com os pagamentos efectuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

Nos termos do Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro, as aquisições de bens imóveis e as respectivas alienações são precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, nomeados de comum acordo entre a Sociedade Gestora e o banco depositário.

A valorização de cada um dos imóveis é calculada através da aplicação de uma percentagem de reavaliação sobre o seu valor de balanço. Esta percentagem é definida pela Sociedade Gestora, sendo reanalisada anualmente por comparação do valor de balanço de cada imóvel com o resultante das respectivas avaliações, o qual não excede a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e activos imobiliários – Ajustamentos favoráveis/desfavoráveis” da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do activo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são reflectidas na demonstração de resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

Nos termos do Decreto-Lei acima referido, os imóveis devem ser avaliados com uma periodicidade mínima de dois anos e sempre que ocorra uma alteração significativa no seu valor.

Os imóveis destinam-se a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveitos no ano a que respeitam, sendo as rendas recebidas antecipadamente registadas na rubrica “Acréscimos e diferimentos passivos – Receitas com proveito diferido”.

f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros reflectem o valor que se espera efectivamente receber. Neste sentido, o Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
(Montantes expressos em Euros)g) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

h) Política de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeiro do Fundo.

A distribuição de rendimentos incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.

A periodicidade da distribuição de rendimentos é anual e terá lugar a partir do terceiro ano civil completo de actividade do Fundo. Os rendimentos a distribuir são iguais, no mínimo, a 50% dos resultados elegíveis gerados durante o ano anterior.

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

O saldo desta rubrica é composto por imóveis, com as seguintes características:

Imóvel	Ano de avaliação	Custo de aquisição	2013		2012		Localização	
			Mais e (menos)-valias potenciais	Valor de balanço	Valor de avaliação	Valia adicional		Valor de balanço
<u>Terrenos:</u>								
Prédio Urbano P. Campismo	2012	2.044.871 (*)	3.140.529	5.185.400	10.348.500	5.163.100	4.458.346	Gaia
		<u>2.044.871</u>	<u>3.140.529</u>	<u>5.185.400</u>	<u>10.348.500</u>	<u>5.163.100</u>	<u>4.458.346</u>	
<u>Construções:</u>								
Prédio Urbano Oficinas Gerais Bombeiros	2012	8.189.114	(1.767.614)	6.421.500	6.421.500	-	6.421.500	Gaia
Prédio Urbano Lot. Ind. Belavista	2012	2.706.148	(622.648)	2.083.500	2.083.500	-	2.083.500	Gaia
Prédio Urbano Gaia Social	2012	2.229.070	(348.070)	1.881.000	1.881.000	-	1.881.000	Gaia
Prédio Urbano Complexo P. Aguda	2012	1.330.386 (*)	(6.386)	1.324.000	1.324.000	-	1.324.000	Gaia
Prédio Urbano Pinto Mourão	2012	1.391.043 (*)	(526.543)	864.500	864.500	-	864.500	Gaia
Prédio Urbano Arcos do Sardão	2012	1.542.300	(761.300)	781.000	781.000	-	781.000	Gaia
Prédio Urbano Qta dos Castelos	2012	1.155.997	(418.997)	737.000	737.000	-	737.000	Gaia
Prédio Urbano Rua da Montanha	2012	1.345.922	(632.422)	713.500	713.500	-	713.500	Gaia
Prédio Urbano Guimbes	2012	611.194 (*)	44.306	655.500	655.500	-	655.500	Gaia
Prédio Urbano Casa do Duque	2012	629.434 (*)	(240.934)	388.500	388.500	-	388.500	Gaia
Prédio Urbano Moldo Mecânica	2012	388.251	(76.751)	311.500	311.500	-	311.500	Gaia
Prédio Urbano Telheira	2013	359.499	(117.499)	242.000	242.000	-	248.500	Gaia
Prédio Urbano Parcelas Diversas	2012	589.877	(381.377)	208.500	208.500	-	208.500	Gaia
Prédio Urbano António Costa Bernar	2012	272.848 (*)	(76.848)	196.000	196.000	-	196.000	Gaia
Prédio Urbano Minas	2012	164.039	(37.539)	126.500	126.500	-	126.500	Gaia
Prédio Urbano Espinheiro	2012	89.977 (*)	(34.977)	55.000	55.000	-	55.000	Gaia
Prédio Urbano Pinhal da Aguda	2012	90.175 (*)	(37.175)	53.000	53.000	-	53.000	Gaia
		<u>23.085.274</u>	<u>(6.042.774)</u>	<u>17.042.500</u>	<u>17.042.500</u>	<u>-</u>	<u>17.049.000</u>	
		<u>25.130.145</u>	<u>(2.902.245)</u>	<u>22.227.900</u>	<u>27.391.000</u>	<u>5.163.100</u>	<u>21.507.346</u>	

(*) Entregues pelo Participante Único no âmbito da realização em espécie do capital do Fundo.

Em 31 de Dezembro de 2013, o montante de 2.902.245 Euros refere-se às menos-valias potenciais registadas resultantes da desvalorização dos imóveis, líquidas das mais-valias nesta data que ascendem a 3.189.204 Euros.

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, o valor de balanço dos edifícios para arrendamento e/ou venda incluía fracções/imóveis não arrendados no montante de 5.332.500 Euros e 5.339.000 Euros, respectivamente.

Em 2013 e 2012, a rentabilidade média da carteira de imóveis ascendeu a 8,69% e 8,02%, respectivamente, calculada com base no valor médio anual de balanço dos imóveis e nas rendas brutas registadas neste exercício.

Parque de Campismo da Madalena

O imóvel denominado “P. Campismo” refere-se a um terreno com 20,8 ha na freguesia da Madalena em Gaia onde está instalado o parque de campismo da Madalena explorado em regime de concessão pela Orbitur – Intercâmbio de Turismo, S.A.. O terreno está abrangido pelo Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia numa área classificada como “Área de expansão urbana tipologia mista tipo 2” e apresenta uma capacidade de construção de 166.400 m² (habitação, comércio, serviços e como complementar de equipamentos).

O terreno está arrendado ao Município de Vila Nova de Gaia. O contrato de arrendamento foi celebrado em Fevereiro de 2009 por um prazo de 5 anos contado a partir de 1 de Janeiro de 2009, sendo sucessivamente renovável pelo prazo de 1 ano. O número 3 da cláusula 2^a do contrato de arrendamento prevê a caducidade automática do contrato de arrendamento no caso de se verificar o fim da concessão celebrada entre o Município de Gaia e a Orbitur – Intercâmbio de Turismo, S.A. em 24 de Abril de 1997, relativa a este terreno. Em 16 de Dezembro de 2013, a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia prorrogou o contrato de concessão e exploração do parque de campismo da madalena até 31 de Dezembro de 2014.

Oficinas Gerais e Bombeiros

O imóvel denominado “Oficinas Gerais Bombeiros” é composto por dois complexos – quartel de bombeiros e oficinas gerais da Câmara Municipal de Gaia – com contratos de arrendamento diferenciados celebrados com o Município de Vila Nova de Gaia mas com as mesmas características.

As oficinas gerais são compostas por cinco edifícios – quatro armazéns, um edifício onde se encontram os serviços de metodologia e salubridade da Câmara Municipal de Gaia e o canil municipal.

O quartel do bombeiros é composto por várias construções incluindo o quartel do bombeiros propriamente dito, a garagem para as viaturas, o museu da corporação, um pavilhão desportivo e uma torre escola.

Os edifícios são arrendados ao Município de Vila Nova de Gaia. Os contratos de arrendamento foram celebrados em Fevereiro de 2009 por um prazo de 5 anos contado a partir de 1 de Janeiro de 2009, sendo sucessivamente renovável pelo prazo de 1 ano.

Loteamento Industrial Bela Vista

O imóvel denominado “Lot. Ind. Bela Vista” corresponde a um terreno originalmente destinado à exploração de uma pedreira que actualmente serve de estaleiro da Câmara Municipal de Gaia.

O terreno tem uma área de 66.000 m² e encontra-se dividido em duas parcelas. A parcela principal encontra-se parcialmente arrendada à SUMA – Serviços Urbanos e Meio Ambiente, S.A. para localização dos serviços de apoio logístico às operações de recolha de resíduos, limpeza municipal e varredura urbana e parcialmente ocupada pelos serviços da Câmara Municipal de Gaia para instalação de obras municipais e parque de viaturas apreendidas ou depositadas à responsabilidade da polícia municipal, mediante um contrato de comodato. A segunda parcela serve de aterro. Não obstante, sobre o terreno encontra-se aprovado um loteamento industrial para 17 lotes destinados a indústria. Não foram ainda contudo realizadas quais obras de urbanização previstas no alvará de licenciamento.

O contrato de comodato celebrado com o Município de Vila Nova de Gaia tem duração de três anos, contando-se o seu início a partir de 1 de Outubro de 2012, podendo ser prorrogado por qualquer prazo desde que acordado entre as partes.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
(Montantes expressos em Euros)

O contrato de arrendamento celebrado com a SUMA – serviços Urbanos e Meio Ambiente, S.A. tem duração de cinco anos, contando-se o seu início a partir de 1 de Janeiro de 2009, sucessivamente renovável por períodos de um ano.

Gaia Social

O imóvel denominado “Gaia Social” refere-se a uma moradia apalaçada transformada e adaptada a serviços. O imóvel encontra-se arrendado à GaiaSocial – Empresa Municipal de Habitação EM servindo como escritórios e espaço de atendimento ao público. O prazo de arrendamento é de cinco anos contando-se o seu início a partir de 1 de Janeiro de 2009, sucessivamente renovável por períodos de um ano.

Complexo Desportivo – Parque da Aguda

O imóvel denominado “Complexo P. Aguda” refere-se a um complexo desportivo composto por ginásio, restaurante e campo de jogos. O imóvel encontra-se arrendado à Câmara Municipal de Gaia por um prazo de cinco anos, contando-se o seu início a partir de 1 de Janeiro de 2009, sucessivamente renovável por períodos de um ano. O número 3 da cláusula 2ª do contrato de arrendamento prevê a caducidade automática do contrato de arrendamento no caso de se verificar o fim da gestão e exploração do complexo por terceiras entidades, podendo as partes acordar que o contrato de arrendamento se manterá em vigor, mediante a celebração de um aditamento ao referido contrato.

O movimento nos activos imobiliários do Fundo em 2013 foi o seguinte:

Saldo em 31 de Dezembro de 2012	21.507.346
Obras e despesas capitalizadas em imóveis	295.200
Valorização de imóveis (Nota 21)	425.354
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	<u>22.227.900</u>

2. CAPITAL DO FUNDO

O património do Fundo está titulado através de unidades de participação iguais com um valor base de 1.000 Euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O movimento no capital do Fundo durante os exercícios de 2013 e de 2012 foi o seguinte:

	2013			
	Saldo em 31/12/2012	Aplicação do resultado de 2012	Resultado líquido do exercício	Saldos em 31/12/2013
Unidades de participação	6.000.000	-	-	6.000.000
Resultados transitados	2.084.664	(3.254.621)	-	(1.169.957)
Resultado líquido do exercício	(3.254.621)	3.254.621	941.818	941.818
	<u>4.830.043</u>	<u>-</u>	<u>941.818</u>	<u>5.771.861</u>
Número de unidades de participação	<u>6.000</u>			<u>6.000</u>
Valor da unidade de participação	<u>805,0072</u>			<u>961,9769</u>

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GAIA DOURO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
(Montantes expressos em Euros)

	2012			Saldos em 31/12/2012
	Saldo em 31/12/2011	Aplicação do resultado de 2011	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	6.000.000	-	-	6.000.000
Resultados transitados	1.374.196	710.468	-	2.084.664
Resultado líquido do exercício	710.468	(710.468)	(3.254.621)	(3.254.621)
	<u>8.084.664</u>	<u>-</u>	<u>(3.254.621)</u>	<u>4.830.043</u>
Número de unidades de participação	<u>6.000</u>			<u>6.000</u>
Valor da unidade de participação	<u>1.347,4441</u>			<u>805,0072</u>

O capital inicial do Fundo foi de 6.000.000 Euros, representado por 6.000 unidades de participação com um valor unitário de 1.000 Euros, tendo sido realizado em espécie mediante a entrega dos seguintes imóveis:

	<u>Valor atribuído</u>
P. Campismo	1.903.185
Pinto Mourão	1.298.750
Complexo P. Aguda	1.241.500
Casa do Duque	585.115
Guimbes	551.350
António Costa Bernar	253.400
Pinhal da Aguda	83.400
Espinheiro	83.300
	<u>6.000.000</u>

Dado tratar-se de um Fundo Fechado, as unidades de participação só são reembolsáveis quando da sua liquidação, redução de capital ou prorrogação do seu período de actividade.

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, o Município de Vila Nova de Gaia detinha a totalidade das unidades de participação do Fundo.

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GAIA DOURO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

O inventário das aplicações em activos imobiliários em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 é o seguinte:

Imóvel	Ano de aquisição	Área (m ²)	Fracções devolutas	Valor de balanço	2013						Localização
					Avaliador	Data de avaliação	Valor de avaliação	Avaliador	Data de avaliação	Valor de avaliação	
<u>1. Imóveis situados em Portugal</u>											
<u>1.1. Terrenos Urbanizados</u>											
<u>1.1.1. Arrendadas</u>											
Prédio Urbano P. Campismo	2008	208.000	-	5.185.400	Fast Value, Lda	30-11-2012	10.975.000	CBRE	30-11-2012	9.722.000	Gaia
<u>1.2. Construções</u>											
<u>1.2.1. Arrendadas</u>											
<u>Comércio/Serviços</u>											
Prédio Urbano Oficinas Gerais e Bombeiros	2008	15.229	-	6.421.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	6.291.000	CBRE	30-11-2012	6.552.000	Gaia
Prédio Urbano Gaia Social	2008	2.800	-	1.881.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	1.796.000	CBRE	30-11-2012	1.966.000	Gaia
Prédio Urbano Complexo P. Aguda	2008	6.220	-	1.324.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	1.208.000	CBRE	30-11-2012	1.440.000	Gaia
<u>1.3. Outros projectos de construção</u>											
<u>Outros</u>											
Prédio Urbano Pinto Mourão	2008	912	864.500	864.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	837.000	CBRE	30-11-2012	892.000	Gaia
Prédio Urbano Arcos do Sardão	2008	6.980	781.000	781.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	753.000	CBRE	30-11-2012	809.000	Gaia
Prédio Urbano Qta dos Castelos	2008	4.818	737.000	737.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	741.000	CBRE	30-11-2012	733.000	Gaia
Prédio Urbano Rua da Montanha	2008	3.137	713.500	713.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	750.000	CBRE	30-11-2012	677.000	Gaia
Prédio Urbano Guimbes	2008	8.000	655.500	655.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	608.000	CBRE	30-11-2012	703.000	Gaia
Prédio Urbano Casa do Duque	2008	4.500	388.500	388.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	406.000	CBRE	30-11-2012	371.000	Gaia
Prédio Urbano Moldo Mecânica	2008	8.190	311.500	311.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	301.000	CBRE	30-11-2012	322.000	Gaia
Prédio Urbano Telheira	2008	2.567	242.000	242.000	Fast Value, Lda	20-09-2013	244.000	CBRE	20-09-2013	240.000	Gaia
Prédio Urbano Parcelas Diversas	2008	19.000	208.500	208.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	199.000	CBRE	30-11-2012	218.000	Gaia
Prédio Urbano António Costa Bernar	2008	2.139	196.000	196.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	180.000	CBRE	30-11-2012	212.000	Gaia
Prédio Urbano Minas	2008	1.927	126.500	126.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	126.000	CBRE	30-11-2012	127.000	Gaia
Prédio Urbano Espinheiro	2008	333	55.000	55.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	52.000	CBRE	30-11-2012	58.000	Gaia
Prédio Urbano Pinhal da Águda	2008	230	53.000	53.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	52.000	CBRE	30-11-2012	54.000	Gaia
<u>1.4. Projectos de Construção de Reabilitação</u>											
<u>Outros</u>											
Prédio Urbano Lot. Ind. Bela Vista	2008	66.000	-	2.083.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	2.075.000	CBRE	30-11-2012	2.092.000	Gaia
				<u>5.332.500</u>			<u>27.594.000</u>			<u>27.188.000</u>	

Imóvel	Ano de aquisição	Área (m ²)	Fracções devolutas	Valor de balanço	2012						Localização
					Avaliador	Data de avaliação	Valor de avaliação	Avaliador	Data de avaliação	Valor de avaliação	
<u>1. Imóveis situados em Portugal</u>											
<u>1.1. Terrenos Urbanizados</u>											
<u>1.1.1. Arrendadas</u>											
Prédio Urbano P. Campismo	2008	208.000	-	4.458.346	Fast Value, Lda	30-11-2012	10.975.000	CBRE	30-11-2012	9.722.000	Gaia
<u>1.2. Construções</u>											
<u>1.2.1. Arrendadas</u>											
<u>Comércio/Serviços</u>											
Prédio Urbano Oficinas Gerais e Bombeiros	2008	15.229	-	6.421.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	6.291.000	CBRE	30-11-2012	6.552.000	Gaia
Prédio Urbano Gaia Social	2008	2.800	-	1.881.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	1.796.000	CBRE	30-11-2012	1.966.000	Gaia
Prédio Urbano Complexo P. Aguda	2008	6.220	-	1.324.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	1.208.000	CBRE	30-11-2012	1.440.000	Gaia
<u>1.3. Outros projectos de construção</u>											
<u>Outros</u>											
Prédio Urbano Pinto Mourão	2008	912	864.500	864.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	837.000	CBRE	30-11-2012	892.000	Gaia
Prédio Urbano Arcos do Sardão	2008	6.980	781.000	781.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	753.000	CBRE	30-11-2012	809.000	Gaia
Prédio Urbano Qta dos Castelos	2008	4.818	737.000	737.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	741.000	CBRE	30-11-2012	733.000	Gaia
Prédio Urbano Rua da Montanha	2008	3.137	713.500	713.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	750.000	CBRE	30-11-2012	677.000	Gaia
Prédio Urbano Guimbes	2008	8.000	655.500	655.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	608.000	CBRE	30-11-2012	703.000	Gaia
Prédio Urbano Casa do Duque	2008	4.500	388.500	388.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	406.000	CBRE	30-11-2012	371.000	Gaia
Prédio Urbano Moldo Mecânica	2008	8.190	311.500	311.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	301.000	CBRE	30-11-2012	322.000	Gaia
Prédio Urbano Telheira	2008	2.567	248.500	248.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	244.000	CBRE	30-11-2012	253.000	Gaia
Prédio Urbano Parcelas Diversas	2008	19.000	208.500	208.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	199.000	CBRE	30-11-2012	218.000	Gaia
Prédio Urbano António Costa Bernar	2008	2.139	196.000	196.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	180.000	CBRE	30-11-2012	212.000	Gaia
Prédio Urbano Minas	2008	1.927	126.500	126.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	126.000	CBRE	30-11-2012	127.000	Gaia
Prédio Urbano Espinheiro	2008	333	55.000	55.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	52.000	CBRE	30-11-2012	58.000	Gaia
Prédio Urbano Pinhal da Águda	2008	230	53.000	53.000	Fast Value, Lda	30-11-2012	52.000	CBRE	30-11-2012	54.000	Gaia
<u>1.4. Projectos de Construção de Reabilitação</u>											
<u>Outros</u>											
Prédio Urbano Lot. Ind. Belavista	2008	66.000	-	2.083.500	Fast Value, Lda	30-11-2012	2.075.000	CBRE	30-11-2012	2.092.000	Gaia
				<u>5.339.000</u>			<u>27.594.000</u>			<u>27.201.000</u>	

Os valores de avaliação atribuídos pelos peritos avaliadores ao imóvel denominado “P. Campismo” consideram o contrato de arrendamento existente bem como o desenvolvimento de um plano urbanístico em linha com as capacidades urbanísticas máximas previstas para o terreno no Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia.

7. DISPONIBILIDADES

O movimento nas rubricas de disponibilidades durante o exercício de 2013 foi o seguinte:

	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2012</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2013</u>
Depósitos à ordem:				
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	40.172	9.910.668	(9.882.415)	68.425
	-----	-----	-----	-----
Depósitos a prazo:				
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	1.500.000	8.650.000	(8.250.000)	1.900.000
	-----	-----	-----	-----
	1.540.172	18.560.668	(18.132.415)	1.968.425
	=====	=====	=====	=====

Os depósitos à ordem encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD). Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, os depósitos à ordem na CGD eram remunerados a taxas médias anuais brutas de 0,049% e 0,2%, respectivamente.

8. DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Devedores por rendas vencidas		
Município de Vila Nova de Gaia	1.617.721	1.219.725
Outros	22.487	48.263
	-----	-----
	1.640.208	1.267.988
	=====	=====

Em Fevereiro de 2014 foi celebrado com a Caixa Geral de Depósitos, S.A. um contrato de cessão de créditos mediante o qual o Fundo cedeu a esta entidade a totalidade dos valores a receber do Município de Vila Nova de Gaia, que em 31 de Dezembro de 2013 totalizavam 1.617.721 Euros. Em simultâneo o Fundo reverteu já no exercício de 2014 as provisões que tinha constituídas para as referidas contas a receber, que em 31 de Dezembro de 2013 ascendiam a 1.482.075 Euros (Nota 11).

10. DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, o Fundo tinha as seguintes dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas:

	<u>Saldo</u> <u>(Nota 15)</u>	<u>2013</u>	
		<u>Garantias prestadas</u>	
		<u>Natureza</u>	<u>Valor venal</u>
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	17.813.133	Hipoteca sobre todos os imóveis do Fundo	22.227.900

	Saldo (Nota 15)	2012	
		Garantias prestadas	
		Natureza	Valor venal
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	17.813.133	Hipoteca sobre todos os imóveis do Fundo	21.507.346

11. AJUSTAMENTOS

No exercício de 2013 e 2012, os ajustamentos apresentaram o seguinte movimento:

	2013			
	Saldos em 31/12/2012	Reforços	Anulações	Saldos em 31/12/2013
Ajustamentos de dívidas a receber:				
Rendas e condomínios vencidos	1.106.040	1.294.618	(918.583)	1.482.075

	2012			
	Saldos em 31/12/2011	Reforços	Anulações	Saldos em 31/12/2012
Ajustamentos de dívidas a receber:				
Rendas e condomínios vencidos	72.984	1.943.392	(910.336)	1.106.040

Na sequência do contrato de cessão de créditos celebrado em Fevereiro de 2014 com a Caixa Geral de Depósitos, S.A, mediante o qual o Fundo cedeu a esta entidade a totalidade dos valores a receber do Município de Vila Nova de Gaia, que em 31 de Dezembro de 2013 totalizavam 1.617.721 Euros, foram revertidas em 2014 as provisões que o Fundo tinha constituídas para as referidas contas a receber, que em 31 de Dezembro de 2013, ascendiam a 1.482.075 Euros (Nota 8).

12. IMPOSTOS

Nos termos do disposto no artigo 22º 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 (rendas) são tributados autonomamente a uma taxa de 25%, 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. Em 31 de Dezembro de 2012, os rendimentos prediais eram tributados autonomamente a uma taxa de 20%.

Mais-valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% do 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%.

Outros rendimentos

As mais-valias, que não as decorrentes da alienação de imóveis, são tributadas autonomamente à taxa de 25%, 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. Em 31 de Dezembro de 2012, as mais-valias, que não as decorrentes da alienação de imóveis, eram tributadas autonomamente à taxa de 10%.

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 pessoas singulares residentes em território Português se tratassem, isto é, são tributados apenas por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes, ou à taxa de 25% sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

Património

Os imóveis que integram o património dos Fundos de Investimento Imobiliário Fechados deixaram de estar isentos do pagamento de Imposto Municipal sobre Imóveis Património (IMI).

A propriedade, o usufruto ou direito de superfície de prédios urbanos, com afectação habitacional, que tenham um valor patrimonial tributário ("VPT") igual ou superior a 1.000.000 Euros, encontram-se sujeitos a Imposto do Selo à taxa de 1% sobre o VPT utilizado para efeitos do Imposto Municipal sobre Imóveis ("IMI"), devendo o imposto ser pago nos prazos, termos e condições definidos no Código do IMI.

Com a publicação da Lei nº 83-C/2013, de 31 de Dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2014), passam a ser sujeitos a Imposto do Selo, à taxa de 1%, para além dos prédios com afectação habitacional, os terrenos para construção, de VPT igual ou superior a 1.000.000 Euros, cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação.

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2013 e 2012 foram os seguintes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Imposto sobre o rendimento:		
Imposto sobre rendimentos prediais	347.439	158.239
	-----	-----
Impostos indirectos:		
Imposto do Selo	230.278	81.109
Imposto Municipal sobre Imóveis	24.721	130.000
	-----	-----
	254.999	211.109
	-----	-----
Outros impostos:		
Aplicações financeiras	6.738	10.011
	-----	-----
	609.176	379.359
	=====	=====

14. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Acréscimos de proveitos:		
Juros de depósitos à ordem	133	222
Juros de depósitos a prazo	24	1
	-----	-----
	157	223
	-----	-----
Outros acréscimos e diferimentos:		
Seguros	15.752	10.601
	-----	-----
	15.909	10.824
	=====	=====

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Outras contas de credores:		
Sector Público Administrativo		
IRC a pagar	347.439	177.470
Imposto a recuperar	(345)	-
	-----	-----
	347.094	177.470
Outros credores		
Por fornecimentos e serviços:		
Efimóveis - Imobiliária, S.A	24.600	24.600
Barbas, Martins, Mendonça & Associados	-	1.046
	-----	-----
	24.600	25.646
	-----	-----
	371.694	203.116
	-----	-----
CGD - Empréstimos obtidos	17.813.133	17.813.133
	-----	-----
	18.184.827	18.016.249
	=====	=====

Em 19 de Dezembro de 2008, o Fundo celebrou com a Caixa Geral de Depósitos um contrato de abertura de crédito ou mútuo para realização de investimentos em imóveis com um limite aprovado de 20.000.000 Euros. A primeira tranche do empréstimo, no montante de 10.000.000 Euros vence juros trimestralmente a uma taxa nominal variável correspondente à média das Euribor a três meses apurada com referência ao mês imediatamente anterior ao do início de cada período de contagem de juros, acrescida de um "spread" de 0,317%. O remanescente do capital vencerá juros trimestralmente a uma taxa nominal variável correspondente à média das Euribor a três meses apurada com referência ao mês imediatamente anterior ao do início de cada período de contagem de juros, acrescida de um "spread" de 1,25%. Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, o Fundo tinha utilizado 17.813.133 Euros. O empréstimo deverá ser integralmente pago no prazo de 10 anos contados a partir de 19 de Dezembro de 2008. As amortizações de capital terão obrigatoriamente lugar com a venda ou promessa de venda dos imóveis hipotecados a favor da Caixa Geral de Depósitos, S.A., num montante não inferior a 80% do respectivo preço.

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Acréscimos de custos		
Juros de empréstimos contraídos	6.350	6.143
Comissões:		
Comissão de gestão	9.048	8.514
Comissão de depositário	2.892	2.421
Taxa de supervisão	200	200
Outros custos a pagar:		
IMI	116.042	193.045
Imposto do Selo	110.679	-
Auditoria	6.765	-
	-----	-----
	251.976	210.323
	-----	-----
Receitas com proveito diferido:		
Rendas recebidas antecipadamente	159.918	163.675
	-----	-----
Outros acréscimos e diferimentos	1.785	-
	-----	-----
	413.679	373.998
	=====	=====

17. COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comissão de gestão	106.218	112.229
Comissão de depositário	2.892	2.421
Taxa de supervisão	2.400	2.579
Comissão de gestão bancária	53.438	22.331
Outros	182	13.391
	-----	-----
	165.130	152.951
	=====	=====

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Avaliação activos imobiliários	27.481	-
Certificação energética	20.400	-
Seguros	13.760	13.272
Auditoria	6.765	4.182
Conservação	4.145	-
Outros	1.442	1.850
	-----	-----
	73.993	19.304
	=====	=====

19. JUROS E CUSTOS/ PROVEITOS EQUIPARADOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Juros e proveitos equiparados:</u>		
Juros de depósitos a prazo	23.948	39.528
Juros de depósitos à ordem	115	172
	-----	-----
	24.063	39.700
	-----	-----
<u>Juros e custos equiparados:</u>		
Juros de empréstimos	(169.388)	(284.076)
	-----	-----
	(145.325)	(244.376)
	=====	=====

20. RENDIMENTO DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

O saldo desta rubrica é composto integralmente por rendas facturadas a inquilinos de imóveis do Fundo.

21. PERDAS / GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários:</u>		
Ajustamentos favoráveis resultantes da reavaliação de activos imobiliários (Nota 1)	703.033	310.106
	-----	-----
<u>Perdas em operações financeiras e activos imobiliários:</u>		
Ajustamentos desfavoráveis resultantes da reavaliação de activos imobiliários (Nota 1)	(277.679)	(3.409.756)
	-----	-----
	425.354	(3.099.650)
	=====	=====

22. CUSTOS E PERDAS / PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Ganhos de exercícios anteriores:</u>		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	63.046	-
Outros	236	-
	-----	---
	63.282	-
	=====	==
 <u>Perdas de exercícios anteriores:</u>		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	(77.361)	(160.339)
Outros	(7)	(4.022)
	-----	-----
	(77.368)	(164.361)
	-----	-----
	(14.086)	(164.361)
	=====	=====

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do Artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e no nº 3 do Artigo 31º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, tal como alterado pelo Decreto-Lei nº 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2013 do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Gaia Douro (Fundo), gerido pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), incluída no Relatório de Gestão, no balanço, que evidencia um total de 25.852.442 Euros e um total de capital do Fundo de 5.771.861 Euros, incluindo um resultado líquido de 941.818 Euros, na Demonstração dos resultados e na Demonstração dos fluxos monetários do exercício findo naquela data e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade Gestora: (i) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários; (ii) a preparação de informação financeira histórica de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e (v) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade, posição financeira ou resultados do Fundo.
3. A nossa responsabilidade consiste em examinar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, incluindo a verificação se, para os aspectos materialmente relevantes, 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 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. Este exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e informações divulgadas nas demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo; (iv) a verificação da adequada avaliação dos activos do Fundo, tendo como base, no que se refere aos imóveis, as avaliações efectuadas por avaliadores registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM); (v) 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 da não oposição da CMVM, nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação; (vi) a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo; (vii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (viii) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (ix) a apreciação sobre se a informação financeira é, para os aspectos materialmente relevantes, completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita. 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. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

5. 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 Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Gaia Douro em 31 de Dezembro de 2013, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação financeira nelas constante é, nos termos das definições incluídas nas Directrizes mencionadas no parágrafo 4 acima, completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Ênfases

6. Nos termos do Regulamento nº 2/2005 da CMVM, os imóveis devem ser avaliados sempre que ocorram alterações significativas do seu valor e com periodicidade mínima de dois anos. Em 31 de Dezembro de 2013, existem imóveis com valor de balanço de 21.985.900 Euros que foram avaliados pela última vez em 2012, para os quais deverão ser obtidas avaliações actualizadas durante o ano de 2014, uma vez que o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera não terem ocorrido alterações significativas desde a última avaliação efectuada.
7. As demonstrações financeiras financeiras do Fundo em 31 de Dezembro de 2012, apresentadas para efeitos comparativos, foram examinadas por outros auditores, cujo Relatório de Auditoria datado de 4 de Março de 2013 não contém reservas nem ênfases.

Lisboa, 31 de Março de 2014



Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por João Carlos Henriques Gomes Ferreira