

# RELATÓRIO E CONTAS

*Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário  
Fechado*



**31-12-2014**

## 1. DESCRIÇÃO DO FUNDO

O GUEBAR – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado é um fundo de investimento imobiliário de subscrição particular gerido pela GNB – Sociedade Gestora de 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 Novo Banco, 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.

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 distribuíveis<sup>1</sup>. 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 Plano Director Municipal), destinados a posterior venda. O património do Fundo não será afecto ao desenvolvimento de projectos de construção;
- Investimento em prédios rústicos ou mistos, destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas. Estes prédios rústicos não se destinam ao desenvolvimento de investimento agrícola, silvícola, florestal ou pecuário.

Sem prejuízo de poder investir em todo o país, 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.

---

<sup>1</sup> 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.

## 2. ACTIVIDADES DO FUNDO

Em 31 de Dezembro de 2014, o Valor Líquido Global do Fundo era de 12.529.968,46 euros, o que representa uma variação de -0,54% face a 31 de Dezembro de 2013.

Durante o ano de 2014 não se registou qualquer aquisição ou alienação. Da actividade do fundo no ano em apreço relevam-se os seguintes acontecimentos:

- Celebração de contratos de arrendamento correspondentes aos seguintes imóveis:

| <b>Imóvel</b>                               | <b>Data de início</b> | <b>Data de vencimento</b> | <b>Valor renda mensal</b> |
|---|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Prédio Urbano Im. Caramujo, Cova da Piedade | 01-04-2014            | 31-03-2019                | 290,00 Euros              |
| Prédio Urbano Im. Caramujo, Cova da Piedade | 01-10-2014            | 30-09-2019                | 250,00 Euros              |
| Prédio Urbano Im. Caramujo, Cova da Piedade | 01-10-2014            | 30-09-2019                | 360,00 Euros              |
| Prédio Urbano Im. Caramujo, Cova da Piedade | 01-01-2014            | 31-12-2015                | 1.500,00 Euros            |
| Prédio Urbano Im. Caramujo, Cova da Piedade | 01-01-2014            | 31-12-2015                | 3.000,00 Euros            |
| Prédio Urbano Im. Caramujo, Cova da Piedade | 01-01-2014            | 31-12-2015                | 2.000,00 Euros            |

**Balanço**

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2014

**ACTIVO**

(valores em Euros)

| Código                              | Designação                                     | PERÍODO N         |                |                  | PERÍODO N-1       |                   |
|-------------------------------------|--|-------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                     |  | Bruto             | Mais valias    | Menos valias     | Líquido           | Líquido           |
| ACTIVOS IMOBILIÁRIOS                |  |                   |                |                  |                   |                   |
| 31                                  | Terrenos                                       | 282 117           | 7 531          | 2 848            | 286 800           | 282 117           |
| 32                                  | Construções                                    | -                 | -              | -                | -                 | -                 |
| 3211+3212                           | Construções acabadas                           | 13 209 065        | 234 180        | 1 214 195        | 12 229 050        | 12 297 750        |
| 322                                 | Construções em curso                           | -                 | -              | -                | -                 | -                 |
| 33                                  | Direitos                                       | -                 | -              | -                | -                 | -                 |
| 34                                  | Adiantamentos por compra de imóveis            | -                 | -              | -                | -                 | -                 |
|                                     | <b>TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>           | <b>13 491 182</b> | <b>241 711</b> | <b>1 217 043</b> | <b>12 515 850</b> | <b>12 579 867</b> |
| CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES |  |                   |                |                  |                   |                   |
| 213+214                             | Obrigações diversas                            | -                 | -              | -                | -                 | -                 |
| 22                                  | Participações em sociedades imobiliárias       | -                 | -              | -                | -                 | -                 |
|                                     | <b>TOTAL CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.</b>       | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| CONTAS DE TERCEIROS                 |  |                   |                |                  |                   |                   |
| 412                                 | Devedores por rendas vencidas                  | 5 000             | -              | -                | 5 000             | -                 |
| 413+...+419+424                     | Outras contas de devedores                     | -                 | -              | -                | -                 | -                 |
|                                     | <b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>             | <b>5 000</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>5 000</b>      | <b>-</b>          |
| DISPONIBILIDADES                    |  |                   |                |                  |                   |                   |
| 12                                  | Depósitos à ordem                              | 35 462            | -              | -                | 35 462            | 27 822            |
| 13                                  | Depósitos a prazo e com pré-aviso              | -                 | -              | -                | -                 | -                 |
|                                     | <b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>              | <b>35 462</b>     | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>35 462</b>     | <b>27 822</b>     |
| ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS           |  |                   |                |                  |                   |                   |
| 51                                  | Acréscimos de proveitos                        | -                 | -              | -                | -                 | -                 |
| 52                                  | Despesas com custo diferido                    | -                 | -              | -                | -                 | -                 |
| 58                                  | Outras acréscimos e diferimentos               | -                 | -              | -                | -                 | -                 |
|                                     | <b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
|                                     | <b>TOTAL DO ACTIVO</b>                         | <b>13 531 644</b> | <b>241 711</b> | <b>1 217 043</b> | <b>12 556 312</b> | <b>12 607 689</b> |

**Balanço**

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2014

**PASSIVO E CAPITAL**

(valores em Euros)

| <b>Código</b>                    | <b>Designação</b>                                   | <b>PERÍODO N</b>  | <b>PERÍODO N-1</b> |
|----------------------------------|---|-------------------|--------------------|
| <b>CAPITAL DO FUNDO</b>          |   |                   |                    |
| 61                               | Unidades de participação                            | 14 000 000        | 14 000 000         |
| 62                               | Variações patrimoniais                              |                   |                    |
| 64                               | Resultados transitados                              | (1 401 386)       | (1 308 719)        |
|                                  | Ajustamentos em Imóveis                             | -                 | -                  |
| 66                               | Resultados líquidos do período                      | ( 68 646)         | ( 92 667)          |
|                                  | <b>TOTAL CAPITAL DO FUNDO</b>                       | <b>12 529 968</b> | <b>12 598 614</b>  |
| <b>CONTAS DE TERCEIROS</b>       |   |                   |                    |
| 421                              | Resgates a pagar aos participantes                  | -                 |                    |
| 423                              | Comissões e outros encargos a pagar                 | 4 533             | 4 535              |
| 424+...+429                      | Outras contas de credores                           | 16 505            | 63                 |
| 432                              | Empréstimos não titulados                           | -                 |                    |
| 44                               | Adiantamentos por venda de imóveis                  | -                 |                    |
|                                  | <b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>                    | <b>21 038</b>     | <b>4 598</b>       |
| <b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b> |   |                   |                    |
| 53                               | Acréscimos de custos                                | 4 405             | 4 477              |
| 56                               | Receitas com proveito diferido                      | 900               |                    |
| 58                               | Outras Acréscimos e Diferimentos                    | -                 |                    |
|                                  | <b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b> | <b>5 305</b>      | <b>4 477</b>       |
|                                  | <b>TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL</b>                   | <b>12 556 312</b> | <b>12 607 689</b>  |
|                                  | Número de unidades de participação                  | 14 000            | 14 000             |
|                                  | Valor unitário das unidades de participação         | 895               | 900                |

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

## *Demonstração dos Resultados*

Fundo : Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2014

### *CUSTOS E PERDAS*

(valores em Euros)

| <i>Código</i>  | <i>Designação</i>   | <i>Período N</i> | <i>Período N-1</i> |
|----------------|---|------------------|--------------------|
|                | <b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>  |                  |                    |
| 724+...+728    | Comissões<br>Outras, de operações correntes   | 40 013           | 40 036             |
| 732            | Perdas em operações financeiras e act. imobiliários<br>Na Carteira de títulos e participações | -                | -                  |
| 733            | Em Activos imobiliários   | 201 349          | -                  |
| 731+...+738    | Outras, em Operações Correntes  | -                | -                  |
| 739            | Em Operações Extrapatrimoniais  | -                | -                  |
| 7411+7418+7421 | Impostos<br>Impostos sobre o rendimento   | 43 351           | 26 906             |
| 7412+7422      | Impostos indirectos   | 90               | 1                  |
| 76             | Fornecimentos e serviços externos   | 25 915           | 26 772             |
| 77             | Outros custos e perdas correntes  | 156              | 154                |
|                | <b>TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>  | <b>310 874</b>   | <b>93 869</b>      |
|                | <b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>  |                  |                    |
| 781            | Valores incobráveis   | -                | -                  |
| 783            | Perdas de exercícios anteriores   | -                | -                  |
| 784...788      | Outras Perdas Eventuais   | -                | -                  |
|                | <b>TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>  | <b>-</b>         | <b>-</b>           |
| RL             | Resultado líquido do período (se > 0)   |                  |                    |
|                | <b>TOTAL</b>  | <b>310 874</b>   | <b>93 869</b>      |

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

## *Demonstração dos Resultados*

Fundo : Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2014

### **PROVEITOS E GANHOS**

(valores em Euros)

| <b>Código</b> | <b>Designação</b>                                   | <b>Período N</b> | <b>Período N-1</b> |
|---------------|---|------------------|--------------------|
|               | <b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>                 |                  |                    |
|               | Juros e proveitos equiparados                       |                  |                    |
| 811+818       | Outros, de operações correntes                      | -                | 1 007              |
|               | Ganhos em operações financeiras e act. imobiliários |                  |                    |
| 832           | Na Carteira de Títulos                              | -                |                    |
| 833           | Em activos imobiliários                             | 137 331          | -                  |
| 831+838       | Outros, em Operações correntes                      | -                |                    |
| 86            | Rendimentos de activos imobiliários                 | 104 897          | 195                |
| 87            | Outros proveitos e ganhos correntes                 | -                | -                  |
|               | <b>TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>       | <b>242 228</b>   | <b>1 202</b>       |
|               | <b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>                 |                  |                    |
| 882           | Ganhos Extraordinários                              | -                |                    |
| 883           | Ganhos de Exercícios Anteriores                     | -                |                    |
| 884...888     | Outros ganhos eventuais                             | -                |                    |
|               | <b>TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>           |
| RL            | Resultado líquido do período (se < 0)               | 68 646           | 92 667             |
|               | <b>TOTAL</b>  | <b>310 874</b>   | <b>93 869</b>      |

### **RESUMO**

|                 |   |           |           |
|-----------------|---|-----------|-----------|
| = 8x3+86-7x3-76 | Resultados de activos imobiliários              | 14 964    | ( 26 577) |
| = (B)-(A)+742   | Resultados correntes                            | ( 68 646) | ( 92 667) |
| = (D) - (C)     | Resultados eventuais                            | -         | -         |
| = (B)-(A)+74    | Resultados antes de impostos sobre o rendimento | ( 25 205) | ( 65 760) |
| = (B)-(A)       | Resultados líquidos do período                  | ( 68 646) | ( 92 667) |

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

## Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2014

(valores em Euros)

| Discriminação dos Fluxos                            | De 01.01.14 a 31.12.14 |           | De 01.01.13 a 31.12.13 |           |
|---|------------------------|-----------|------------------------|-----------|
| <b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>                    |                        |           |                        |           |
| Recebimentos  |                        |           |                        |           |
| Juros de Depos.Banc.                                | -                      |           | 805                    |           |
|   | -                      |           | 805                    |           |
| Pagamentos  |                        |           |                        |           |
| Comissão de Gestão                                  | 28 800                 |           | 28 800                 |           |
| Comissão de Depósito                                | 7 200                  |           | 7 200                  |           |
| Impostos e Taxas                                    | 1 751                  |           | 1 626                  |           |
| Taxa de Supervisão                                  | 4 015                  |           | 4 039                  |           |
| Out.Pag.Oper.Correntes                              | 11 676                 |           | 8 952                  |           |
|   | 53 442                 |           | 50 617                 |           |
| <b>Fluxo das Operações Gestão Corrente</b>          |                        | ( 53 442) |                        | ( 49 812) |
| <b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>           |                        |           |                        |           |
| Recebimentos  |                        |           |                        |           |
| Rend. De Imóveis                                    | 100 797                |           | 195                    |           |
|   | 100 797                |           | 195                    |           |
| Pagamentos  |                        |           |                        |           |
| Fornecimentos e serv.externos com imóveis           | 39 469                 |           | 43 314                 |           |
|   | 39 469                 |           | 43 314                 |           |
| <b>Fluxo das Operações com Valores Imobiliários</b> |                        | 61 328    |                        | ( 43 119) |
| <b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>                          |                        |           |                        |           |
| Pagamentos  |                        |           |                        |           |
| Perdas Extraordinárias                              | 246                    |           | 156                    |           |
|   |                        | ( 246)    |                        | ( 156)    |
| <b>Fluxo das Operações Eventuais</b>                |                        |           |                        |           |
| Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)      |                        | 7 640     |                        | ( 93 087) |
| Disponibilidades no Início do Período.....(B)       |                        | 27 822    |                        | 120 909   |
| Disponibilidades no Fim do Período.....(C)          |                        | 35 462    |                        | 27 822    |





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

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014**

**(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 GNB Sociedade de 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 Novo Banco, 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 Novo Banco, S.A. e pela Sociedade Gestora, GNB Sociedade Gestora de 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 de depositário são liquidadas mensalmente e encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

#### **(f) Imposto sobre o rendimento**

A tributação dos rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, depende da natureza dos mesmos de acordo com o previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF). Desta forma, o valor das unidades de participação é, em cada momento, líquido de imposto.

Os rendimentos prediais (que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados) líquidos de encargos de conservação e manutenção, efectivamente suportados e 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 25%.

Relativamente às mais-valias prediais (que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados), estão sujeitas a tributação autónoma à 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:

- se se tratar de um rendimento tributado por retenção na fonte, a tributação será autónoma, por retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse.
- se aquela retenção na fonte não for efectuada pela entidade a quem compete, o rendimento será tributado às taxas de retenção na fonte como se de pessoa singular residente em território português se tratasse, sendo as importâncias devidas entregues ao Estado até ao dia 20 do mês seguinte àquele a que respeitarem.
- nos casos de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte, a tributação é autónoma e efectuada, à taxa de 25%, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, sendo o imposto entregue ao Estado pela sociedade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar.
- 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%, nos restantes casos, à taxa de 25% que incide sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, sendo o imposto entregue ao Estado pela sociedade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar.

- o relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício, sendo o imposto entregue ao Estado pela sociedade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar.

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

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 entrega do imposto apurado deverá ser efectuada pela respectiva entidade gestora até ao final do mês de Abril do exercício seguinte àquele a que respeitar, 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 determinados, com os respectivos valores de avaliação.

(valores em Euros)

| Imóveis                           | Valor Contabilístico | Média dos Valores das Avaliações | Diferença |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------|
| Im. Lote 2, Rio de Mouro          | 97 100               | 97 100                           | -         |
| Im. Lote 6, Rio de Mouro          | 94 850               | 94 850                           | -         |
| Im. Lote 7, Rio de Mouro          | 94 850               | 94 850                           | -         |
| Im. Travessa 9 de Abril, Barreiro | 165 500              | 165 500                          | -         |
| Im. Caramujo, Cova da Piedade     | 6 456 000            | 6 456 000                        | -         |
| Pr. Misto Mantens, Serradas       | 130 050              | 130 050                          | -         |
| Pr. Misto Serradas, Rio de Mouro  | 3 348 000            | 3 348 000                        | -         |
| Im. Margueira - Cacilhas          | 2 129 500            | 2 129 500                        | -         |
| <b>Total</b>                      | <b>12 515 850</b>    | <b>12 515 850</b>                | <b>0</b>  |

## 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               | (1308 719)        |             |          |                            | (92 667) |                    | (1401 386)        |
| Resultados do período               | (92 667)          |             |          |                            | 92 667   | (68 646)           | (68 646)          |
| <b>Total</b>                        | <b>12 598 614</b> | <b>-</b>    | <b>-</b> |                            | <b>-</b> | <b>(68 646)</b>    | <b>12 529 968</b> |
| N.º de unidades participação        | 14 000            |             |          |                            |          |                    | 14 000            |
| Valor unid. participação (em Euros) | 899,90            |             |          |                            |          |                    | 895,00            |

## NOTA 3 – IMÓVEIS

Durante o exercício de 2014 não ocorreram quaisquer aquisições ou alienações na carteira de imóveis do Fundo.

## NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

(valores em Euros)

| Descrição                         | Saldo Inicial | Aumentos | Reduções | Saldo Final   |
|-----------------------------------|---------------|----------|----------|---------------|
| Depósitos à ordem                 | 27 822        |          |          | 35 462        |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso | -             | -        | -        | -             |
| <b>Total</b>                      | <b>27 822</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>35 462</b> |

## 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 2014, 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 2014, 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) |                   |
|---------------------------|--------------------|-------------------|
|                           | <b>31.12.2014</b>  | <b>31.12.2013</b> |
| Sociedade gestora         | 2 400              | 2 400             |
| Banco depositário         | 1 800              | 1 800             |
| Autoridades de supervisão | 333                | 335               |
| <b>Total</b>              | <b>4 533</b>       | <b>4 535</b>      |

### 14.2 Comissões

Em 31 de Dezembro de 2014, o Fundo suportou os seguintes valores de comissões:

| Descrição            | (valores em Euros) |                   |
|----------------------|--------------------|-------------------|
|                      | <b>31.12.2014</b>  | <b>31.12.2013</b> |
| Comissão de gestão   | 28 800             | 28 800            |
| Comissão de depósito | 7 200              | 7 200             |
| Taxa de supervisão   | 4 013              | 4 036             |
| <b>Total</b>         | <b>40 013</b>      | <b>40 036</b>     |

### 14.3 Impostos

Em 31 de Dezembro de 2014, o Fundo suportou os seguintes impostos:

| Descrição                  | (valores em Euros) |                   |
|----------------------------|--------------------|-------------------|
|                            | <b>31.12.2014</b>  | <b>31.12.2013</b> |
| IMI                        | 26 975             | 26 621            |
| Imposto sobre o rendimento | 16 376             | 285               |
| Imposto de selo            | 90                 | 1                 |
| <b>Total</b>               | <b>43.441</b>      | <b>26.907</b>     |

#### 14.4 Juros e proveitos equiparados

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

| Descrição            | (valores em Euros) |                   |
|----------------------|--------------------|-------------------|
|                      | <u>31.12.2014</u>  | <u>31.12.2013</u> |
| De depósitos à ordem | -                  | -                 |
| De depósitos a prazo | -                  | 1 007             |
| <b>Total</b>         | <u>-</u>           | <u>1 007</u>      |

#### NOTA 15 – PARTES RELACIONADAS

Conforme já referido no presente Anexo, o Fundo é gerido pela GNB Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., e o Novo Banco, S.A. 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 2014:

- Em 31 de Dezembro de 2014, o Fundo detém um depósito à ordem junto do Novo Banco, cujo saldo ascende nesta data de referência a 35 462 Euros.
- O detalhe das comissões suportadas pelo Fundo, cobradas pela Sociedade Gestora e pelo Novo Banco, no âmbito das suas competências de entidades gestora e depositária, respectivamente, é apresentado na Nota 14.2.

#### NOTA 16 – ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de Dezembro de 2014.

- : - : - : - : - : -