



Fundger

# **GAIA DOURO**

**Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**

# 2016

## **Relatório e Contas**

# RELATÓRIO DE GESTÃO

## MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Numa conjuntura de reduzido crescimento económico e de diminutas taxas de retorno, os ativos do setor imobiliário português registaram uma valorização em 2016.

O ano de 2016 foi marcado por enorme turbulência no mercado de *Real Estate* europeu, despoletada pelo Brexit. O aumento de fluxo de capital oriundo do Reino Unido e escassa oferta de boas oportunidades de investimento nas principais cidades europeias, contribuiu progressivamente para a procura de novos destinos, e, conseqüentemente para um aumento do interesse de investidores internacionais por Portugal.

Com efeito, ainda que assinalavelmente circunscrito às zonas centrais de Lisboa e Porto, o mercado imobiliário português beneficiou de uma conjugação de fatores ímpar, nomeadamente: geografia, preço, risco, retorno, segurança geopolítica, reduzido custo de financiamento e elevada disponibilidade de capital.

Em 2016 as transações Habitacionais seguiram a tendência crescente do ano anterior, apresentando um substancial aumento da procura e uma significativa escalada de preços, para níveis muito superiores aos dos escritórios, ou propriedades comerciais e industriais. No entanto, as análises efetuadas mostram que esta conjuntura continua muito concentrada nos dois principais mercados metropolitanos e alicerçada em compradores muito específicos, designadamente chineses e franceses.

O subsetor de Escritórios em Lisboa manteve o desempenho positivo registado nos anos transatos, com uma evolução condicionada pela acentuada redução do leque de opções com qualidade. Com um nível de oferta baixo e uma elevada procura, foi criada uma combinação propícia para outras regiões se apresentarem como alternativas a Lisboa, sendo disso exemplo o Porto, que assistiu a movimentos significativos neste segmento, e que começa a apresentar lacunas idênticas em termos de oferta.

As propriedades Industriais foram, em linha com os anos anteriores, uma exceção à valorização evidenciada pelos restantes subsectores. Embora representem uma via para angariação de enormes e reputados arrendatários, a oferta permaneceu elevada, as rendas reduzidas e os vínculos contratuais mais curtos, devido à preocupação dos operadores logísticos em compatibilizar os contratos de prestação de serviços dos seus clientes com os dos seus senhorios. Em consequência, alguns dos principais centros nacionais de distribuição, como Alverca, Azambuja e Granja-Vialonga, ainda apresentam área de qualidade disponível. Importa ressaltar que se começou a registar um crescimento mais robusto da atividade da cadeia de abastecimentos, decorrente de um aumento do consumo, circunstância que poderá abrir oportunidades no setor pelo aumento da procura.

O desempenho do subsetor do Retalho prosseguiu em crescendo, em grande parte devido ao desenvolvimento continuado e sustentado do turismo. Como é habitual, a médio ou longo prazo as rendibilidades totais deste segmento tenderão a convergir para a média de retorno total de todos os imóveis. Além disso, realça-se que esta área de negócio continua sensível às oscilações do consumo e a um aumento ininterrupto do hiato entre os preços *high street prime* e os secundários, assim como entre os centros comerciais de referência e os de segunda linha. Paralelamente, os retalhistas continuam a enfrentar os desafios estruturais que advêm de uma multiplicidade de frentes, incluindo o crescimento das vendas on-line, espaços físicos a exigir fortes e constantes investimentos em renovação (CAPEX) a fim de evitarem os riscos implícitos de formatos obsoletos e da permanente evolução da concorrência.

A evolução do subsetor da Hotelaria em 2016, confirmou o desenvolvimento que se perspectivava, tanto ao nível da operação como na angariação de diversos prémios internacionais em múltiplas categorias. A beneficiar este ciclo positivo, que vai longo, mantém-se a enorme insegurança registada nos principais mercados concorrentes, como o Norte de África e a Turquia. Com o objetivo de responder à elevada procura, a oferta permanece em crescimento acelerado, prevendo-se um aumento substancial da abertura de novas unidades nas diversas categorias, incluindo alojamento local.

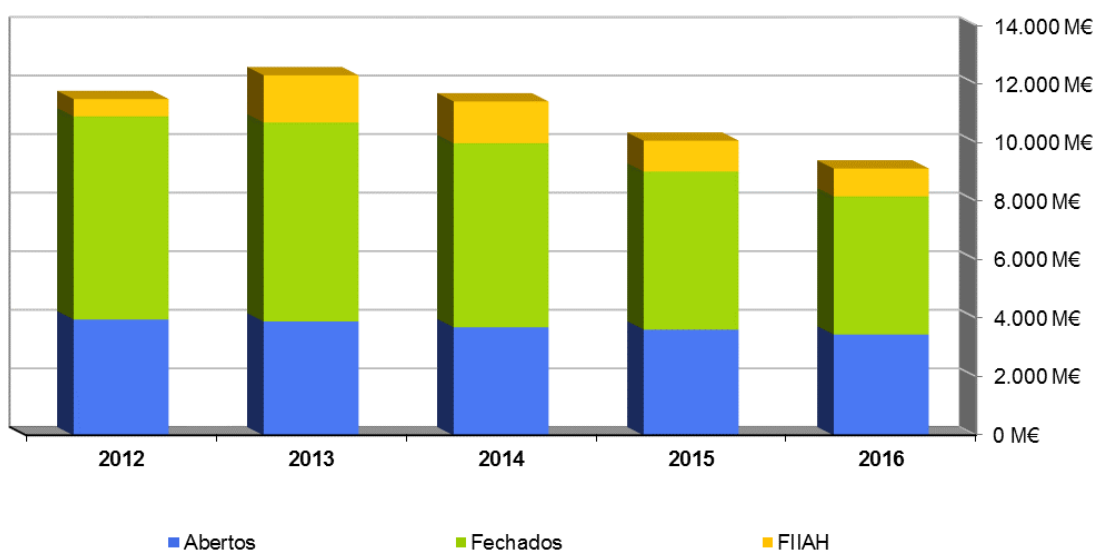
No que concerne ao *ranking* por segmento, as transações no subsetor dos Escritórios representaram 46% total de negócios, ou seja, sensivelmente quatrocentos e quarenta milhões de euros, constituindo a venda do Campus da Justiça a um comprador estrangeiro, a maior transação de escritórios alguma vez efetuada em território nacional.

Para 2017, perspectiva-se que a evolução do mercado de investimento imobiliário nacional continue a estar dependente do frágil equilíbrio geopolítico e financeiro, da solidez da coligação governativa interna e da necessária estabilidade da política fiscal.

## MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2016, o valor líquido dos fundos de investimento imobiliário geridos por sociedades nacionais ascendia a 10.018 milhões de euros (M€), o que traduz uma diminuição de 9,5% face ao ano anterior.

Todas as categorias de fundos imobiliários sofreram decréscimos nos montantes sob gestão: os fundos imobiliários Abertos baixaram 4,6%, os fundos Fechados sofreram um decréscimo de 12,6% e os fundos Arrendamento Habitacional (FIIAH) registaram uma diminuição de 9,9%.



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

Em 2016, o número de fundos imobiliários em atividade baixou de 243 para 234, na sequência da liquidação de 13 fundos e do início de atividade de apenas 4 fundos fechados.

No final do ano, as dez maiores gestoras de fundos imobiliários portuguesas concentravam 74,8% do mercado, encontrando-se a Fundger, no terceiro lugar do ranking com 9,5%.

## 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 subsequentes de 5 anos.

O Fundo tem como principal objectivo alcançar uma valorização crescente do capital investido, numa perspectiva de médio e longo prazo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores e ativos predominantemente imobiliários, e em obediência a são critérios de segurança, rentabilidade e liquidez. O investimento é essencialmente feito em ativos imobiliários sitos no Município de Vila Nova de Gaia, podendo excepcionalmente, quando os interesses dos participantes assim o imponha, investir-se em ativos imobiliários localizados em outros municípios, nomeadamente municípios limítrofes.

### Estratégia

No ano de 2016 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.

Em fevereiro de 2016 o Fundo alienou o terreno situado na Rua da Telheira e, com o produto da venda, reduziu o endividamento bancário.

Prosseguiram várias ações tendentes ao desenvolvimento e comercialização de 15 dos 19 imóveis do Fundo situados no concelho de Gaia, nomeadamente com a divulgação dos ativos para venda ou arrendamento e a realização de diversas reparações e benfeitorias.

No final de 2016 o Fundo apresentava um passivo bancário de 11,62 M€ junto da Caixa Geral de Depósitos, que representa uma redução de 1,7 M€ relativamente ao ano anterior, em resultado das amortizações efetuadas no corrente ano com as receitas dos arrendamentos dos imóveis em carteira e da alienação efetuada.

### Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 20.624.190 euros e um valor líquido global de 8.741.585 euros.

Durante o exercício, o Fundo obteve 2.299.817 euros de Proveitos e suportou 5.340.991 euros de Custos, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício negativo de -3.041.175 euros, para o qual contribuíram as reavaliações negativas de Imóveis no valor de 4.871.496 euros.

**Dados Históricos***Valores em euros*

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
2007	€		€	0,00%
2008	5.916.141,82 €	6.000	986,0236 €	0,00%
2009	6.478.292,48 €	6.000	1.079,7154 €	9,50%
2010	7.374.196,43 €	6.000	1.229,0327 €	13,83%
2011	8.084.664,32 €	6.000	1.347,4441 €	9,66%
2012	4.830.042,99 €	6.000	805,0072 €	- 40,09%
2013	5.771.861,33 €	6.000	961,9769 €	19,50%
2014	7.470.583,59 €	6.000	1.245,0973 €	29,43%
2015	11.782.760,00 €	6.000	1.963,7933 €	57,72%
2016	8.741.585,37 €	6.000	1.456,9309 €	- 25,81%

Dados relativos a 31 de dezembro, a Rendibilidade refere-se aos últimos doze meses.

Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP)

As rendibilidades divulgadas representam dados passados e não garantem rendibilidades futuras. O valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo)

*Valores em euros*

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Proveitos</b>	3.098.578	3.609.170	4.355.553	5.138.382	2.299.817
<b>Custos</b>	6.353.199	2.667.352	2.656.831	826.205	5.340.991
<b>Resultado Líquido</b>	-3.254.621	941.818	1.698.722	4.312.176	-3.041.175

*Valores em euros*

Alguns custos suportados pelo fundo	2012	2013	2014	2015	2016
- Impostos	369.349	602.439	1.056.315	440.525	104.753
- Comissão de Gestão	112.229	106.218	103.429	98.559	91.224
- Comissão de Depósito	2.421	2.892	3.741	5.899	4.377
- Taxa de Supervisão	2.579	2.400	2.410	2.783	2.807
- Custos de Auditoria	4.182	6.765	5.500	4.279	4.244

31 de março de 2017

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**BALANÇOS**

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

		ACTIVO							PASSIVO		
CODIGO	DESIGNAÇÃO	2016				2015	CODIGO	DESIGNAÇÃO	Periodos		
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2016	2015	
	<b>ACTIVOS IMOBILIARIOS</b>										
31	Terrenos	2.044.870,86	4.124.542,14	0,00	6.169.413,00	9.140.724,83	61	Unidades de Participação	6.000.000,00	6.000.000,00	
32	Construções	22.725.774,21	4.368,66	-8.275.366,37	14.454.776,50	16.287.500,00	62	Variações Patrimoniais	0,00	0,00	
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Resultados Transitados	5.782.760,00	1.470.583,59	
34	Adiantamentos por compra de imóveis	0,00			0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	0,00	
35	Outros activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66	Resultado Líquido do Período	-3.041.174,63	4.312.176,41	
	<b>TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>24.770.645,07</b>	<b>4.128.910,80</b>	<b>-8.275.366,37</b>	<b>20.624.189,50</b>	<b>25.428.224,83</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>8.741.585,37</b>	<b>11.782.760,00</b>	
	<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>										
	<b>OBRIGAÇÕES:</b>										
21+271	Títulos de Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
22+272	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
23+24+273	Obrigações diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
22	Participações em Soc. Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	0,00	
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	0,00	0,00	
26	Outros títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>										
411	Devedores por crédito vencido	0,00			0,00	0,00		<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
412	Devedores por rendas vencidas	0,00			0,00	0,00	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
43+...+49	Outras Contas de Devedores	0,00			0,00	0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00	
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	423	Comissões e outros encargos a Pagar	0,00	0,00	
	<b>DISPONIBILIDADES</b>						424+...+429	Outras Contas de Credores	9.163,50	20.291,95	
11	Caixa	0,00			0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados	0,00	0,00	
12	Depósitos à ordem	36.964,32			36.964,32	81.408,85	432	Empréstimos Não Titulados	11.621.086,99	13.321.086,99	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00			0,00	0,00	44	Adiantamentos por venda de imóveis	0,00	17.000,00	
14	Certificados de depósito	0,00			0,00	0,00		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>11.630.250,49</b>	<b>13.358.378,94</b>	
18	Outros meios monetários	0,00			0,00	0,00					
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>36.964,32</b>			<b>36.964,32</b>	<b>81.408,85</b>					
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						53	Acréscimos de Custos	128.278,77	224.368,97	
51	Acréscimos de proveitos	0,00			0,00	0,00	56	Receitas com Provento Diferido	161.039,19	160.174,22	
52	Despesas com custo diferido	0,00			0,00	0,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	
58	Outros acréscimos e diferimentos	0,00			0,00	16.048,45	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00	
59	Contas Transitórias Activas	0,00			0,00	0,00		<b>TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS</b>	<b>289.317,96</b>	<b>384.543,19</b>	
	<b>TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>16.048,45</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>20.661.153,82</b>	<b>25.525.682,13</b>	
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<b>24.807.609,39</b>	<b>4.128.910,80</b>	<b>-8.275.366,37</b>	<b>20.661.153,82</b>	<b>25.525.682,13</b>					

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2016	2015	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2016	2015
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:		
711+718	De Operações Correntes	91.204,60	125.680,99	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
719	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de operações correntes	0,00	0,99
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Activos Imobiliários	0,00	0,00	822+...+825	Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	144.926,59	144.812,61	828	De outras operações correntes	0,00	0,00
729	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	829	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
733	Em Activos Imobiliários	4.871.496,33	0,00	833	Em Activos Imobiliários	377.726,00	3.200.325,51
731+738	Outras, de Operações Correntes	0,00	0,00	831+838	Outros, em Operações Correntes	0,00	0,00
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	839	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	0,00	228.468,38	851	De ajustamentos de dívidas a receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos indirectos	104.752,59	212.056,56	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros impostos	0,00	0,00	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	1.922.090,64	1.919.019,96
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,01	0,00
751	Ajustamentos de dívidas a receber	0,00	0,00		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>	<b>2.299.816,65</b>	<b>5.119.346,46</b>
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	128.471,52	115.182,55		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	139,65	4,16	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>	<b>5.340.991,28</b>	<b>826.205,25</b>	882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	19.035,20
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
782	Perdas extraordinárias	0,00	0,00		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>	<b>0,00</b>	<b>19.035,20</b>
783	Perdas de exercícios anteriores	0,00	0,00				
784+...+788	Outras perdas eventuais	0,00	0,00				
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
<b>66</b>	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>0,00</b>	<b>4.312.176,41</b>	<b>66</b>	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>3.041.174,63</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>5.340.991,28</b>	<b>5.138.381,66</b>		<b>TOTAL</b>	<b>5.340.991,28</b>	<b>5.138.381,66</b>
	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00		Resultados Eventuais	0,00	19.035,20
	Resultados de Activos Imobiliários	-2.700.151,21	5.004.162,92		Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-3.041.174,63	4.540.644,79
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00		Resultados Líquidos do Período	-3.041.174,63	4.312.176,41
	Resultados Correntes	-3.041.174,63	4.293.141,21				



**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

*(Montantes expressos em Euros)*

<b>DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS</b>	<b>2016</b>		<b>2015</b>	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	0	0	0	0
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	293.265		0	
Rendimentos de activos imobiliários	1.922.956		2.235.507	
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	0		0	
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	2.216.221	0	2.235.507
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários	0		0	
Comissões em activos imobiliários	0		0	
Construções/Projectos em Curso + Grandes Reparações	0		0	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	109.467		181.624	
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	0		0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	0	109.467	0	181.624
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>2.106.754</b>		<b>2.053.883</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	0		17	
Outros recebimentos correntes	0	0	0	17
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	92.926		97.645	
Comissão de depósito	5.899		3.741	
Impostos e taxas	214.269		1.259.343	
Juros de disponibilidades e empréstimos	88.616		122.526	
Reembolsos de Empréstimos	1.700.000		800.000	
Outros pagamentos correntes	49.488	2.151.198	43.111	2.326.366
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>-2.151.198</b>		<b>-2.326.349</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	0		0	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0		0	
Recuperação de incobráveis	0		0	
Outros recebimentos de operações eventuais	0	0	0	0
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias	0		0	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0		0	
Outros pagamentos de operações eventuais	0	0	0	0
<b>Fluxos das operações eventuais</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		<b>-44.445</b>		<b>-272.466</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>		<b>81.408</b>		<b>353.874</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		<b>36.964</b>		<b>81.408</b>

## **ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**

*(Montantes expressos em Euros)*

### **INTRODUÇÃO**

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Gaia Douro foi autorizado em 14 de agosto de 2008, tendo iniciado a sua atividade em 19 de dezembro de 2008. O Fundo constituiu-se como organismo especial de investimento imobiliário fechado de subscrição particular, não tendo ocorrido qualquer alteração ao tipo de organismo ao longo da sua vida.

A duração inicial do Fundo é de 10 (dez) anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de cinco anos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes.

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

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 exigidas para efeitos do anexo às contas anuais, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

### **BASES DE APRESENTAÇÃO, COMPARIBILIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 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.

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

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 de seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”.

A entidade responsável pela gestão cobrará uma comissão de gestão, a qual resulta da aplicação de uma taxa de 0,035% (taxa nominal) ao mês (a que corresponde uma taxa anual de 0,42%), calculada sobre o valor do Ativo do Fundo apurado com referência ao último dia útil do mês a que respeita e que será calculada diariamente para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, produzindo efeitos a partir do dia de início da atividade do Fundo e sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte àquele a que respeita.

c) Comissão de depositário

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

O Depositário cobrará anualmente uma comissão de depósito, a qual resulta da aplicação de uma taxa de 0,05% ao ano, acrescida, quando aplicável, de IVA à taxa legal em vigor e outros encargos legais, calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo, apurado com referência ao último dia do ano a que respeita, produzindo efeitos a partir do dia de início da atividade do Fundo e sendo paga até ao último dia útil de Janeiro do ano seguinte àquele a que respeita.

d) Comissão 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 global do Fundo no final de cada mês. Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, esta taxa ascendia a 0,00266 %. 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) Ativos imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com os pagamentos efetuados, 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.

A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

O novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, veio estabelecer uma periodicidade mínima de 12 meses para a avaliação e valorização dos imóveis, pelo que, tendo em conta o regime transitório instituído:

- (i) as avaliações que, de acordo com a legislação anterior, deveriam ser realizadas até 25 de março de 2016, devem ser efetuadas nas datas inicialmente previstas (periodicidade mínima de 24 meses) e, posteriormente, com a periodicidade mínima de 12 meses;
- (ii) as avaliações que, de acordo com a legislação anterior, deveriam ser realizadas depois de 25 de março de 2016, terão que ser efetuadas até 12 meses após a data da última avaliação.

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 ativos imobiliários –” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.

O investimento será essencialmente feito em ativos imobiliários sítios no Município de Vila Nova de Gaia, podendo excecionalmente, quando os interesses dos participantes assim o imponha, investir-se em ativos imobiliários localizados em outros municípios, nomeadamente municípios limítrofes.

f) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente 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.

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 financeira 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 atividade do Fundo. Os rendimentos a distribuir são iguais, no mínimo, a 50% dos resultados elegíveis gerados durante o ano anterior.

1. DIFERENÇA ENTRE O VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Imóveis	31-dez-16				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
P. Campismo	2 044 871	4 124 542	6 169 413	6 169 413	-
Oficinas Gerais Bomb	8 189 114	(2 174 603)	6 014 511	6 014 511	-
Gaia Social	2 229 070	( 629 897)	1 599 174	1 599 174	-
Lot. Ind. Belavista	2 706 148	(1 404 926)	1 301 222	1 301 222	-
Casa do Duque	629 434	( 295 937)	333 497	333 497	-
Parcelas Diversas	589 877	( 394 493)	195 384	195 384	-
Rua da Montanha	1 345 922	( 714 122)	631 800	631 800	-
Arcos do Sardão	1 542 300	( 848 575)	693 725	693 725	-
Qta dos Castelos	1 155 997	( 588 171)	567 827	567 827	-
Complexo P. Aguda	1 330 386	( 96 560)	1 233 827	1 233 827	-
Pinto Mourão	1 391 043	( 558 963)	832 081	832 081	-
Pinhal da Aguda	90 174	( 47 699)	42 475	42 475	-
Espinho	89 977	( 45 735)	44 242	44 242	-
Guimbes	611 194	( 177 028)	434 166	434 166	-
António Costa Bernar	272 848	( 99 228)	173 620	173 620	-
Minas	164 039	( 38 444)	125 595	125 595	-
Moldo Mecânica	388 251	( 156 618)	231 633	231 633	-
	24 770 645	(4 146 456)	20 624 190	20 624 190	-

Em 31 de dezembro de 2016, o montante de 4.146.456 euros refere-se à menos-valia potencial registada resultante da valorização e desvalorização dos imóveis, líquida das mais-valias potenciais.

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

Os imóveis que ainda não estejam a ser valorizados à média continuam a ser valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores, de acordo com o artigo 107º do Regulamento 02/2015 da CMVM.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o valor de balanço dos edifícios para arrendamento e/ou venda incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 4.306.044 euros e de 5.061.000 euros, respetivamente.

As vendas ocorridas durante o exercício de 2016 foram as seguintes:

	Valor contabilístico	Valor de venda	Mais valias	Menos Valias
Prédio Urbano Telheira	242 000	310 265	68 265	-
	242 000	310 265	68 265	-

## 2. NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado 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 ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2016 e 2015, apresenta o seguinte detalhe:

	Saldos em 31-12-2015	Outros	Resultado líquido do exercício	Saldos em 31-12-2016
Valor base	6 000 000			6 000 000
Variações patrimoniais	-			-
Resultados transitados	1 470 584	4 312 176		5 782 760
Resultado líquido do exercício	4 312 176	(4 312 176)	(3 041 175)	(3 041 175)
	11 782 760	-	(3 041 175)	8 741 585
Número de unidades de participação	<u>6 000</u>			<u>6 000</u>
Valor da unidade de participação	<u>1963,7933</u>			<u>1456,9309</u>

O capital inicial do Fundo é 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 de imóveis.

### 3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

#### A. Composição discriminada da carteira de ativos

Imóvel	Área (m <sup>2</sup> )	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor Contabilístico do Imóvel	Fracções Devolutas
<b>1. Imóveis situados em Portugal</b>							
P. Campismo	208 000	15-03-2016	5 986 826	15-03-2016	6 352 000	6 169 413	-
Oficinas Gerais Bomb	15 229	15-03-2016	5 986 815	15-03-2016	6 042 207	6 014 511	-
Gaia Social	2 800	15-03-2016	1 538 924	15-03-2016	1 659 423	1 599 174	-
Lot. Ind. Belavista	66 000	15-03-2016	1 268 000	15-03-2016	1 334 444	1 301 222	-
Casa do Duque	4 500	15-03-2016	328 994	15-03-2016	338 000	333 497	333 497
Parcelas Diversas	19 000	15-03-2016	187 000	15-03-2016	203 768	195 384	195 384
Rua da Montanha	3 137	15-03-2016	623 000	15-03-2016	640 600	631 800	631 800
Arcos do Sardão	6 980	15-03-2016	676 450	15-03-2016	711 000	693 725	693 725
Qta dos Castelos	4 818	15-03-2016	554 653	15-03-2016	581 000	567 827	567 827
Complexo P. Aguda	6 220	15-03-2016	1 173 719	15-03-2016	1 293 934	1 233 827	-
Pinto Mourão	912	15-03-2016	781 000	15-03-2016	883 161	832 081	832 081
Pinhal da Aguda	230	15-03-2016	41 250	15-03-2016	43 700	42 475	42 475
Espinheiro	333	15-03-2016	43 264	15-03-2016	45 220	44 242	44 242
Guimbes	8 000	15-03-2016	411 000	15-03-2016	457 332	434 166	434 166
António Costa Bernar	2 139	15-03-2016	171 000	15-03-2016	176 240	173 620	173 620
Minas	1 927	15-03-2016	125 190	15-03-2016	126 000	125 595	125 595
Moldo Mecânica	8 190	15-03-2016	213 265	15-03-2016	250 000	231 633	231 633
<b>Total (A)</b>			<b>20 110 350</b>		<b>21 138 029</b>	<b>20 624 190</b>	<b>4 306 044</b>
				Juros			
				Moeda		Valor global	
7 - Liquidez							
712 DEPÓSITOS À ORDEM							
DO Banco CGD 0.00%				EUR	-	36 964	
8 - Empréstimos							
81 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS							
Banco CGD 0.00400001% 20081219 20181218				EUR	( 6)	(3 807 960)	
Banco CGD 0.937% 20090531 20181218				EUR	( 2 644)	(7 815 777)	
922 OUTROS							
Valores Passivos				EUR		( 295 832)	
<b>Total (B)</b>							
				<b>(11 882 604)</b>			
<b>Valor líquido global do fundo - VLG (A+B)</b>				<b>8 741 585</b>			

#### C. Informação relativa às unidades de participação:

	Quantidade
Em circulação	6 000

### 6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

#### 6.1 Momento de referência da valorização

a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:

i. Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;

- ii. Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

## 6.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

### Valorização dos imóveis

a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.

b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores. Salienta-se o disposto no n.º 6 do art.º107 do Regulamento n.º 02/2015 (Regime transitório): a) Em cada semestre civil completo após a entrada em vigor do presente Regulamento pelo menos um sexto dos imóveis que ainda não são valorizados nos termos previstos nos referidos números fica abrangida pelas novas regras; b) Os imóveis que ainda não estejam a ser valorizados nos termos da alínea anterior continuam a ser valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores.

d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).

f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.

g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.

h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

Salienta-se que a recuperabilidade do valor pelo qual os imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais podem ser afetados pela falta de liquidez no mercado de venda.

## 7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2016 foi o seguinte:

	Saldo 31-12-2015	Aumentos	Reduções	Saldo 31-12-2016
Depósitos à ordem	81 409			36 964
	81 409			36 964

## 10. DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo tinha as seguintes dívidas cobertas por garantias reais prestadas:

Rubrica do Balanço	Valor	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados			
CGD - 9015 006187 991	3 807 954	Hipoteca sobre todos os imóveis do fundo	17 822 500
CGD - 9015 006188 891	7 813 133	Hipoteca sobre todos os imóveis do fundo	9 114 000

## 12. IMPOSTOS E TAXAS

### 12.1. Imposto sobre o rendimento

Em 13 de janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que veio aprovar o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC), o qual passa a ser efetuado essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As regras aplicáveis ao novo regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015, estando previsto um regime transitório ao abrigo do qual os OIC tiveram, com referência a 30 de junho de 2015, de apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vigente até essa data, e de o entregar no prazo de 120 dias.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

### 12.2. Impostos sobre o património

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

### 12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo

O mencionado Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, veio instituir, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.



Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2016 e 2015 foram os seguintes:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Impostos diretos:		
- Imposto sobre o rendimento	-	228 468
	<u>-</u>	<u>228 468</u>
Impostos indiretos:		
- Imposto Municipal sobre Imóveis	100 467	105 033
- Imposto selo (verba 29)	4 285	2 549
- Imposto do selo	-	5 469
- Imposto selo (verba 28)	-	99 006
	<u>104 753</u>	<u>212 057</u>
	<u>104 753</u>	<u>440 525</u>

### 13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Operações a prazo de venda de imóveis:		
Telheira	-	323 000
	<u>-</u>	<u>323 000</u>

### 14. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Outros contas de credores		
Efimóveis - Imobiliária, S.A	4 920	-
BDO & Associados, SROC, Lda	4 244	4 244
Seguros - Fidelidade Mundial	-	16 048
	<u>9 164</u>	<u>20 292</u>
Empréstimos não titulados		
CGD - 9015 006188 891	7 813 133	7 813 133
CGD - 9015 006187 991	3 807 954	5 507 954
	<u>11 621 087</u>	<u>13 321 087</u>
Adiantamentos por venda de construções	<u>-</u>	<u>17 000</u>
	<u>11 630 251</u>	<u>13 358 379</u>

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%. 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 respetivo preço.

#### 15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Seguros	-	16 048

#### 16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados		
Juros de empréstimos contraídos	2 755	3 711
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de gestão	7 231	8 934
Comissão de depósito	4 377	5 899
Imposto de selo (verba 29)	1 093	1 473
Taxa de supervisão	233	313
Outros		
IMI	102 750	105 033
Coordenação, Gestão, Fiscaliza	9 840	-
Imposto de selo (verba 28)	-	99 006
	<u>128 279</u>	<u>224 369</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	<u>161 039</u>	<u>160 174</u>
	<u>289 318</u>	<u>384 543</u>

**17. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
<u>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários:</u>		
Ganhos na alienação de ativos imobiliários	68 265	-
Ajustamentos favoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	309 461	3 200 326
	<u>377 726</u>	<u>3 200 326</u>
<u>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários:</u>		
Ajustamentos desfavoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	(4 871 496)	-
	<u>(4 871 497)</u>	<u>-</u>

**18. COMISSÕES**

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Comissões e taxas		
Comissão de gestão	91 224	98 559
Comissão de garantia	24 180	-
Outras comissões	22 339	37 572
Comissão de depositário	4 377	5 899
Taxa de supervisão	2 807	2 783
	<u>144 927</u>	<u>144 813</u>

**19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS**

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-dez-16</u>	<u>31-dez-15</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Coordenação, gestão, fiscalização	63 960	93 480
Avaliação dos Activos Imobiliários - Reavaliações	42 712	-
Seguros	15 741	15 852
Auditoria	4 244	4 279
Despesas de conservação	1 611	1 542
Registos e notariado	153	30
Custas Processuais	51	-
	<u>128 472</u>	<u>115 183</u>

20. CUSTOS E EFETIVO DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

Dando cumprimento ao exigido do n.º2 do art.º 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2016 suportadas pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A.:

	<u>31-dez-16</u>
<u>Remunerações:</u>	
Órgãos de gestão e de fiscalização	142 262
Empregados	<u>1 296 170</u>
	<u>1 438 432</u>
<u>Nº Colaboradores remunerados</u>	
Órgãos sociais	1
Empregados	<u>25</u>
	<u>26</u>

## **RELATÓRIO DE AUDITORIA**

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Gaia Douro** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 20 661 154 euros e um total de capital do fundo de 8 741 585 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 3 041 175 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Gaia Douro em 31 de dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
<b>1. Valorização dos ativos imobiliários</b>	
<p>Os ativos imobiliários correspondem a cerca de 100% do ativo, sendo a sua valorização determinada por avaliações efetuadas por peritos externos e representando as menos-valias e mais-valias potenciais uma parte significativa dos custos e proveitos reconhecidos no exercício. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, foram obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Testámos os procedimentos de controlo em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários e efetuámos diversos procedimentos substantivos de auditoria, nomeadamente: (i) a verificação detalhada dos relatórios de avaliação (nomeadamente áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e a confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (ii) a confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; e (iii) a verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.</p>
<b>2. Reconhecimento do rédito</b>	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, e a confirmação do adequado reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais-valias, constituem uma área significativa de auditoria.</p>	<p>Em relação ao rédito associado a rendas: (i) procedemos à análise dos contratos e da sua concordância com os registos contabilísticos; e (ii) efetuámos um teste global às rendas registadas.</p> <p>Na análise do reconhecimento do rédito associado a eventuais vendas: (i) confirmámos, por amostragem, que os ativos imobiliários ainda se encontram registados em nome do Fundo nas conservatórias do registo predial e no cadastro da Autoridade Tributária e Aduaneira; e (ii) para os imóveis vendidos, analisamos os contratos de compra e venda, conferimos os cálculos das mais-valias ou menos-valias e confirmamos a correta identificação do imóvel/fração a abater, incluindo todas as suas componentes.</p>
<b>3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</b>	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Analisámos os procedimentos e ferramentas de controlo do cumprimento das regras e limites legais e das políticas de investimento do Fundo. Recalculámos os limites legais e regulamentares e verificámos o impacto de eventuais situações de incumprimento reportadas nesses mapas.</p>

### **Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras**

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;



- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

### **Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014**

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez, pela Entidade Gestora, para um mandato que corresponde ao exercício de 2015, e fomos subsequentemente nomeados para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2019.
- (ii) O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora em 12 de abril de 2017.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

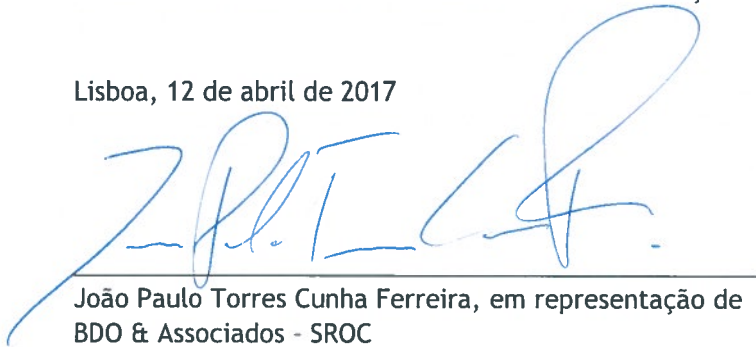
#### **Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo**

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 12 de abril de 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Paulo Torres Cunha Ferreira', written over a horizontal line.

João Paulo Torres Cunha Ferreira, em representação de  
BDO & Associados - SROC

(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)