



# Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado GAIA DOURO

## Relatório e Contas 2018

[www.fundger.pt](http://www.fundger.pt)



# RELATÓRIO DE GESTÃO

## ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

A economia mundial alcançou em 2018 o nono ano consecutivo de expansão, embora com um menor grau de sincronia entre os EUA e os restantes países desenvolvidos. De acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI), a economia mundial registou um crescimento real de 3.7% em 2018 (3.8% em 2017). A desaceleração marginal deveu-se à moderação observada quer no bloco desenvolvido, que registou um ritmo de expansão anual de 2.3% após 2.4% em 2017, quer no emergente, onde se assistiu também a um arrefecimento de 0.1 p.p. do ritmo de progressão do crescimento, neste caso para 4.6%.

Na economia norte-americana, a implementação de estímulos fiscais resultou numa aceleração do consumo das famílias, que beneficiou para além disso do aumento da massa salarial. Ao inverso, na Europa e nas restantes geografias desenvolvidas, a atividade económica foi moderada, devido ao agravamento de diversos fatores com impacto negativo no sentimento das famílias, dos empresários e dos investidores financeiros. Não obstante, o aumento do emprego e, aliado a isso, do rendimento disponível, permitiram que o consumo privado permanecesse também nestas regiões como o principal pilar da expansão, num ano em que a formação bruta de capital fixo foi mais moderada, ainda que tenha mantido um registo de expansão.

### INDICADORES ECONÓMICOS

	PIB		Inflação		Desemprego		Taxas (em %)
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	
<b>União Europeia</b>	<b>2.4</b>	<b>1.9</b>	<b>1.7</b>	<b>1.9</b>	<b>7.6</b>	<b>6.9</b>	
Área do Euro	2.4	1.9	1.5	1.7	9.1	8.4	
Alemanha	2.2	1.5	1.7	1.9	3.8	3.5	
França	2.2	1.5	1.2	2.1	9.4	9.0	
Reino Unido	1.8	1.4	2.7	2.5	4.4	4.3	
Espanha	3.0	2.5	2.0	1.7	17.2	15.6	
Itália	1.6	1.0	1.3	1.2	11.2	10.7	
<b>EUA</b>	<b>2.2</b>	<b>2.9</b>	<b>2.1</b>	<b>2.4</b>	<b>4.4</b>	<b>3.8</b>	
<b>Japão</b>	<b>1.9</b>	<b>0.9</b>	<b>0.5</b>	<b>1.2</b>	<b>2.9</b>	<b>2.9</b>	
<b>Rússia</b>	<b>1.5</b>	<b>1.7</b>	<b>3.7</b>	<b>2.8</b>	<b>5.2</b>	<b>5.5</b>	
<b>China</b>	<b>6.9</b>	<b>6.6</b>	<b>1.6</b>	<b>2.2</b>	<b>3.9</b>	<b>4.0</b>	
<b>Índia</b>	<b>6.7</b>	<b>7.3</b>	<b>3.6</b>	<b>4.7</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	
<b>Brasil</b>	<b>1.1</b>	<b>1.3</b>	<b>3.4</b>	<b>3.7</b>	<b>12.8</b>	<b>11.8</b>	

Fontes: FMI: World Economic Outlook – Update; Comissão Europeia: Previsões do inverno de 2018.

n.d. – não disponível

Nos EUA, a conjuntura melhorou em 2018 devendo o ritmo de expansão ter correspondido a um valor ligeiramente inferior a 3.0%, alicerçado nos estímulos fiscais expansionistas e no contributo, uma vez mais muito positivo, do consumo privado. Este encontrou uma vez mais suporte num mercado de trabalho que continuou a evidenciar sinais de forte robustez, assistido a uma aceleração dos salários, num ano em que a taxa de desemprego chegou ao valor mais baixo desde 1969.

De acordo com os dados preliminares divulgados pelo Eurostat e as Previsões do Outono da Comissão Europeia, a atividade económica na Área Euro abrandou em 2018. Depois de ter crescido 2.4% em 2017, a região registou uma expansão de 2.1% nos primeiros três trimestres do ano, uma desaceleração que se deveu, sobretudo, ao impacto negativo do arrefecimento da procura externa e à existência de fatores pontuais em alguns países que afetaram a procura interna, como foi o caso da produção industrial, face às novas imposições de novas medidas e regulamentos na indústria de produção automóvel.

Segundo as Projeções do Outono de 2018 divulgadas pela Comissão Europeia, em 2018 registaram-se taxas de crescimento positivas do PIB em todos os Estados Membros da UE, sem exceção, tendo os valores oscilado entre 1.1% em Itália e 7.8% na Irlanda. O desempenho das restantes economias foi positivo, destacando-se a manutenção da retoma em Espanha e em Portugal segundo valores acima da média da Área Euro, com a primeira, inclusivamente, a registar melhor desempenho entre as quatro maiores economias da União Económica e Monetária.

O mercado de trabalho na Área Euro continuou a revelar melhorias, com o desemprego na região a registar uma nova redução em 2018. A taxa de desemprego cifrou-se em 8.4%, menos 0.7 pontos percentuais do que 2017, e o melhor resultado da última década. A inflação, medida pelo Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), em termos anuais, cifrou-se em 1.8%, valor acima dos 1.5% observados em 2017.

#### INDICADORES ECONÓMICOS DA UNIÃO EUROPEIA E ÁREA DO EURO

Taxas de variação (em %)	União Europeia		Área do Euro	
	2017	2018	2017	2018
<b>Produto Interno Bruto (PIB) (a)</b>	<b>2.4</b>	<b>2.1</b>	<b>2.4</b>	<b>2.1</b>
Consumo privado	1.9	1.8	1.6	1.6
Consumo público	1.0	1.2	1.2	1.3
FBCF	3.1	3.2	2.6	3.3
Procura Interna	1.9	2.0	1.7	1.8
Exportações	5.4	3.4	5.2	3.3
Importações	4.2	3.2	3.9	3.0
Taxas (em %)				
Taxa de Inflação (IHPC) (a)	1.7	2.0	1.5	1.8
Taxa de desemprego (a)	7.6	6.9	9.1	8.4
Saldo do Setor Púb. Adm. (em % do PIB)	-1.0	-0.7	-1.0	-0.6

Fonte: Comissão Europeia: Previsões do outono de 2018 – novembro de 2018  
Valores observados

A economia portuguesa registou em 2018 o quinto ano consecutivo de expansão. De acordo com o Instituto Nacional de Estatística, o PIB registou nos primeiros três trimestres do ano um crescimento de 2.2%, em termos reais, superior ao resultado da Área Euro, mas inferior em 0.5 p.p. ao verificado durante igual período de 2017. O abrandamento do PIB resultou do contributo mais reduzido da procura interna, sobretudo devido à desaceleração do investimento fixo, cujo crescimento decresceu de 10.3% para 4.3%, e ao contributo negativo da procura externa. Neste período, o consumo privado acelerou de 2.3% para 2.4%, enquanto o consumo público aumentou 0.7%, mais 0.6 p.p. do que em 2017.

O peso das exportações no PIB voltou a aumentar em 2018. Nos primeiros três trimestres do ano atingiu 47.2%, valor que compara favoravelmente com o observado em igual período de 2017 (46.0%). As importações registaram de igual forma um incremento no peso do PIB, passando de 48.7% em 2017, para com 50.3% em 2018. O peso da componente das importações de bens e serviços no produto alcançou pela primeira vez, desde o início da série, um valor igual ou superior a 50%.

A economia portuguesa conservou em 2018 uma capacidade de financiamento face ao exterior pelo sexto ano consecutivo. Segundo o Banco de Portugal, o excedente conjunto das balanças corrente e do capital deverá ter revelado um decréscimo, ao passar de 1.4% para 1.3% do PIB.

A retoma da atividade económica levou em 2018 a uma melhoria da notação de *rating* soberano de Portugal por parte da agência *Moody's*, em outubro, de “Ba1” (primeiro nível de “risco especulativo”) para “Baa3” (primeiro nível de “risco de investimento”). A decisão assentou na expectativa de uma

trajetória gradual, mas sustentável, de descida da dívida pública, na extensão dos fatores de suporte ao crescimento e na melhoria estrutural da posição externa da economia.

### INDICADORES DA ECONOMIA PORTUGUESA

Taxas de variação (em %)	2016	2017	2018
<b>Produto Interno Bruto</b>	1.9	2.8	2.1
Consumo privado	2.5	2.4	2.6
Consumo público	0.8	0.2	0.8
FBCF	2.3	9.2	4.4
Procura Interna (b)	2.0	3.0	2.7
Exportações	4.4	7.8	3.7
Importações	4.7	8.1	4.9

Taxas (em %)	2016	2017	2018
Taxa de Inflação (IHPC)	0.6	1.4	1.0
Taxa de desemprego	11.1	8.9	7.0
Défice do SPA (em % do PIB)	-2.0	-3.0	-0.7*
Dívida Pública (em % do PIB)	129.2	124.8	121.5*

Fonte: INE, Comissão Europeia

Previsões do outono de 2018 - novembro de 2018, quando identificados com (\*)  
Contributo para o crescimento do PIB (pontos percentuais)

O Índice Harmonizado de Preços ao Consumidor português registou, em 2018, uma taxa de variação anual de 1.0%, após 1.4% em 2017.

O mercado de trabalho continuou a progredir favoravelmente, com a taxa de desemprego média dos três primeiros trimestres a atingir 7.1%, registo que corresponde ao mais baixo desde 2004, num ano em que a criação de emprego manteve um ritmo de crescimento considerável, destacando-se o contributo do setor dos serviços, nomeadamente do segmento relacionado com o turismo.

Relativamente à situação das finanças públicas, de acordo com as recentes Estimativas do Outono da Comissão Europeia, o défice das Administrações Públicas deverá ter-se cifrado em 0.7% do PIB em 2018, um resultado mais favorável do que em 2017 (3.0%), enquanto o rácio da dívida se aproximou de 120% ao estabelecer-se em 121.5%, menos 3.3 p.b. do que em 2017.

## MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Em 2018, o segmento de escritórios manteve uma diminuição da taxa de desocupação, contribuindo para uma inevitável subida dos preços nas diversas zonas centrais e secundárias de Lisboa e Porto, nomeadamente da renda prime.

O desenvolvimento dos comércios off-line e on-line, bem assim a contínua alteração nas experiências dos consumidores, irão manter a alteração nas formas de consumo, com o Omnichannel a imperar como a grande tendência. Nos escritórios, continuou a verificar-se uma subida dos valores de renda.

Alavancados pelo aumento das importações e exportações e do comércio on-line, os operadores logísticos tiveram dificuldade em encontrar espaços de qualidade em boas localizações, atenta a reduzida oferta e elevada procura que se faz sentir. Assiste-se a uma crescente tendência de criação de pólos logísticos, ainda que de menor dimensão, nas envolventes de Lisboa e Porto.

O mercado habitacional registou um aumento da procura, paralelamente promovida por adquirentes nacionais e internacionais. Prevê-se que em Lisboa e Porto haja um aumento da oferta que contribuirá para uma estabilização dos preços, ou até para uma convexidade descendente.

A hotelaria continuou a apresentar taxas de ocupação assinaláveis em várias geografias nacionais, em linha com o aumento do preço médio por quarto.

O volume de investimento imobiliário apresentou valores historicamente elevados, prevendo-se que em 2019 exista uma redução dos montantes investidos, não por falta de interesse dos investidores – maioritariamente estrangeiros –, mas por falta de produto.

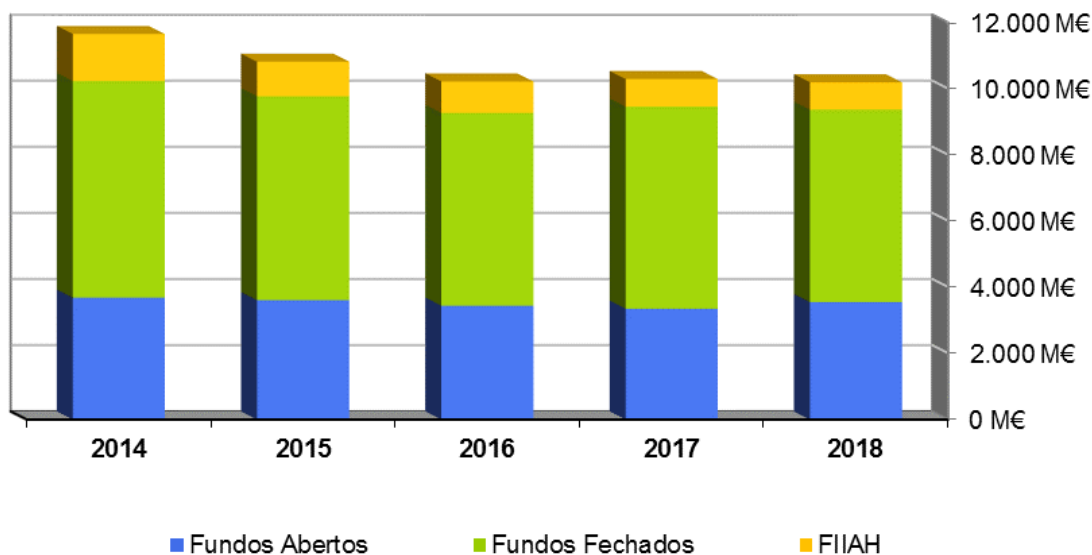
## MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL

No final de 2018, o valor dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário era de 10.194 milhões de euros (M€), o que traduz um decréscimo de 100 milhões de euros face ao final de 2017.

No período em análise, a totalidade do investimento encontrava-se aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 89% em Construções acabadas, 4% em terrenos e 2% em projetos de construção.

Os imóveis enquadram-se predominantemente no sector dos Serviços (43%), do Comércio (22,5%), Industrial (4,8%) e Habitação (3,1%)

Os fundos Abertos cresceram 203 milhões de euros, a categoria de fundos imobiliários Fechados de subscrição particular baixou 244 milhões de euros e os FIIAH diminuíram 39 milhões de euros.



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas

No ano de 2018 o número de fundos imobiliários em atividade baixou de 226 para 211. O número de gestoras de fundos imobiliário sedeadas em Portugal diminuiu de 32 para 30. As sociedades Patris, a TDF e Orey Financial deixaram de gerir fundos e a Fidelidade iniciou a sua atividade com a gestão de 2 fundos.

No final do mês de dezembro, as dez maiores gestoras concentravam 75% do mercado. A Interfundos (13,3%), a Norfin (11,4%) e a GNB (10,3%) detinham as quotas de mercado mais elevadas. A Fundger (7,6%) detinha a quinta maior quota de mercado em termos de montante gerido.

## 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 euros 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 perspetiva 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 sites 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 2018 mantiveram-se os arrendamentos inicialmente contratados, maioritariamente com a Câmara Municipal de Gaia e prosseguiram várias ações tendentes ao desenvolvimento e comercialização de 13 dos 18 imóveis do Fundo situados no concelho de Gaia. Foi feita a divulgação dos ativos para venda ou arrendamento e a realização de diversas reparações e benfeitorias bem como a definição do plano de atividades.

Em 18 de junho de 2018 foi realizada uma Assembleia de Participantes, na qual foi deliberada a prorrogação do Fundo por um período de 5 anos..

No final de 2018 o Fundo apresentava um passivo bancário de 8,64 M€ junto da Caixa Geral de Depósitos, com vencimento na data de maturidade do Fundo. Com a prorrogação do Fundo foi solicitado e concedido o alargamento do prazo do empréstimo por um período igual ao da maturidade do Fundo. Ao longo do ano a dívida foi reduzida em 1,6 M€, relativamente ao ano anterior, através da mobilização das receitas dos arrendamentos e do valor da expropriação de parte do imóvel Oficinas Gerais.

Para 2019 a gestão continuará a seguir a estratégia de acompanhamento e monitorização de parque imobiliário do Fundo, tendo em vista a sua valorização e rentabilização.

### Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 20.243.400 euros e um valor líquido global de 11.383.515 euros.

Durante o exercício, o Fundo obteve 2.372.240 euros de Proveitos, sendo 1.954.114 euros de Rendas e 418.126 euros de reavaliações positivas de Imóveis, e suportou 583.621 euros de Custos, para o qual contribuíram as reavaliações negativas de Imóveis no valor de 107.694 euros e os juros de empréstimos no valor de 76.711 euros, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício de 1.788.620 euros.

### Dados Históricos

Valores em euros

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade *
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%
2017	9.594.895,35 €	6.000	1.599,1492 €	9,76%
2018	11.383.515,08 €	6.000	1.897,2525 €	18,64%

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

A Rendibilidade e a Classe de Risco referem-se aos últimos doze meses. 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

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Proveitos</b>	4.355.553	5.138.382	2.299.817	2.242.681	2.372.240
<b>Custos</b>	2.656.831	826.205	5.340.991	1.389.371	583.621
<b>Resultado Líquido</b>	1.698.722	4.312.176	-3.041.175	853.310	1.788.620

Valores em euros

<b>Alguns custos suportados pelo fundo</b>	2014	2015	2016	2017	2018
- Impostos	1.056.315	440.525	104.753	158.624	150.023
- Comissão de Gestão	103.429	98.559	91.224	86.328	86.626
- Comissão de Depósito	3.741	5.899	4.377	4.804	5.698
- Taxa de Supervisão	2.410	2.783	2.807	2.816	3.315
- Custos de Auditoria	5.500	4.279	4.244	4.244	4.244

Lisboa, 11 de março de 2019

Fernando Maximiano

Paula Cristina Cândido Geada

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**



## BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO								PASSIVO				
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2018				2017	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2018	2017
	ACTIVOS IMOBILIARIOS							CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos	1 e 3	2.044.871	3.924.129	-	5.969.000	5.929.675	61	Unidades de Participação	2	6.000.000	6.000.000
32	Construções	1 e 3	22.641.606	703.736	-9.070.942	14.274.400	14.087.462	62	Variações Patrimoniais	2	-	-
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	3.594.895	2.741.585
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-
35	Outros activos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	1.788.620	853.310
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		24.686.477	4.627.865	-9.070.942	20.243.400	20.017.137		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		11.383.515	9.594.895
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
	OBRIGAÇÕES:							47	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		-	-
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-		CONTAS DE TERCEIROS			
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
26	Outros títulos		-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14	-	246
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-	-	424+...+429	Outras Contas de Credores	14	14.514	9.164
	CONTAS DE TERCEIROS							431	Empréstimos Titulados		-	-
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	432	Empréstimos Não Titulados	10 e 14	8.636.918	10.221.087
412	Devedores por rendas vencidas		1.852	-	-	1.852	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
413+...+419	Outras Contas de Devedores		-	-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		8.651.432	10.230.497
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.852	-	-	1.852	-		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	DISPONIBILIDADES							53	Acréscimos de Custos	15	124.368	123.454
11	Caixa		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	15	164.716	162.843
12	Depósitos à ordem	7	78.779	-	-	78.779	94.552	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		289.084	286.297
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		20.324.031	20.111.689
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		78.779	-	-	78.779	94.552		Total do N° de Unidades de Participação	2	1.897,2525	1.599,1492
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
51	Acréscimos de proveitos		-	-	-	-	-					
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-					
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-					
59	Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	-					
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		-	-	-	-	-					
	TOTAL DO ACTIVO		24.767.108	4.627.865	-9.070.942	20.324.031	20.111.689					
	Total do N° de Unidades de Participação	2				6.000	6.000					

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

*(Montantes expressos em Euros)*

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2018	2017	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2018	2017
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+...+718	De Operações Correntes	16	76.711	76.189	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		-	-
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-		RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	137.120	132.412	828	De outras operações correntes		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Activos Imobiliários	17	107.694	917.264	833	Em Activos Imobiliários	17	418.126	310.211
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	831+838	Outros, em Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		-	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber		-	-
7412+7422	Impostos Indirectos	12	150.023	158.624	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		1.954.115	1.932.470
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-
751	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		<u>2.372.241</u>	<u>2.242.681</u>
752	Provisões para Encargos		-	-					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	103.788	104.759		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		8.285	123	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		<u>583.621</u>	<u>1.389.371</u>	882	Ganhos Extraordinários		-	-
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	-
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		<u>-</u>	<u>-</u>
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-					
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	-		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		<u>-</u>	<u>-</u>		TOTAL		<u>2.372.241</u>	<u>2.242.681</u>
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		<u>1.788.620</u>	<u>853.310</u>	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
	TOTAL		<u>2.372.241</u>	<u>2.242.681</u>		TOTAL		<u>2.372.241</u>	<u>2.242.681</u>
	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		-	-
	Resultados de Activos Imobiliários		2.160.759	1.220.658		Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		1.788.620	853.310
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-		Resultados Líquidos do Período		1.788.620	853.310
	Resultados Correntes		1.788.620	853.310					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

*(Montantes expressos em Euros)*

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2018	2017
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de activos imobiliários	84.169	-
Rendimentos de activos imobiliários	1.954.135	1.934.274
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	-
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	<b>2.038.304</b>	<b>1.934.274</b>
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de activos imobiliários	-	-
Comissões em activos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	94.114	105.422
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	-	-
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	<b>94.114</b>	<b>105.422</b>
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		
<b>1.944.190</b>	<b>1.944.190</b>	<b>1.828.852</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	-
Empréstimo	-	-
Outros recebimentos correntes	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	86.552	86.520
Comissão de depósito	4.804	4.377
Impostos e taxas	157.934	164.226
Juros de disponibilidades e Empréstimos	73.236	73.309
Empréstimo	1.584.169	1.400.000
Outros pagamentos correntes	53.270	42.832
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<b>1.959.963</b>	<b>1.771.264</b>
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		
<b>-1.959.963</b>	<b>-1.959.963</b>	<b>-1.771.264</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	-	-
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>	<b>-15.773</b>	<b>57.588</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>	<b>94.552</b>	<b>36.964</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>	<b>78.779</b>	<b>94.552</b>

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017***(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.

Em 29 de junho de 2018 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos, com efeitos a partir de 19 de dezembro de 2018, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 18 de junho de 2018.

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

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

**BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILISTICAS****Bases de apresentação**

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.

**Principais políticas contabilísticas**

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

**a) 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.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

**b) 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.

c) 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. Esta taxa ascende a 0,0026%. 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.

d) 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.

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.

e) 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.

f) 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.

g) 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-18				
	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	3.924.129	5.969.000	5.969.000	-
Oficinas Gerais Bomb	8.104.946	-1.858.946	6.246.000	6.246.000	-
Gaia Social	2.229.070	-480.070	1.749.000	1.749.000	-
Lot. Ind. Belavista	2.706.148	-1.499.148	1.207.000	1.207.000	-
Casa do Duque	629.434	-335.934	293.500	293.500	-
Parcelas Diversas	589.877	-432.277	157.600	157.600	-
Rua da Montanha	1.345.922	-770.922	575.000	575.000	-
Arcos do Sardão	1.542.300	-925.800	616.500	616.500	-
Qta dos Castelos	1.155.997	-651.997	504.000	504.000	-
Complexo P. Aguda	1.330.386	-143.386	1.187.000	1.187.000	-
Pinto Mourão	1.391.043	-635.043	756.000	756.000	-
Pinhal da Aguda	90.174	-51.024	39.150	39.150	-
Espinheiro	89.977	-48.327	41.650	41.650	-
Guimbes	611.194	-224.194	387.000	387.000	-
António Costa Bernar	272.848	-117.348	155.500	155.500	-
Minas	164.039	-40.039	124.000	124.000	-
Moldo Mecânica	388.251	-152.751	235.500	235.500	-
	<b>24.686.477</b>	<b>-4.443.077</b>	<b>20.243.400</b>	<b>20.243.400</b>	<b>-</b>

Em 31 de dezembro de 2018, o montante negativo de 4.443.077 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

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

As transações registadas em 2018 foram as seguintes:

	Valor de expropriação	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Oficinas Gerais Bomb	84.169	84.169	-	-
	<b>84.169</b>	<b>84.169</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação, com características iguais e sem valor nominal, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2018, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2017	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2018
Valor base	6.000.000	-	-	-	6.000.000
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-
Resultados transitados	2.741.585	-	853.310	-	3.594.895
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	853.310	-	-853.310	1.788.620	1.788.620
	<u>9.594.895</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.788.620</u>	<u>11.383.515</u>
Número de unidades de participação	<u>6.000</u>				<u>6.000</u>
Valor da unidade de participação	<u>1.599,1492</u>				<u>1.897,2525</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 ACTIVOS DO FUNDO

A 31 de Dezembro de 2018, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Activos

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE									
1.1 TERRENOS									
111 URBANIZADOS									
Prédio Urbano - P. Campismo - Madalena	V.N. Gaia	208000	19/12/2008	2.044.871	15/03/2018	5.874.000	15/03/2018	6.064.000	5.969.000
1.3 OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO									
Prédio Urbano - António Costa Bernar	V.N. Gaia	2139	19/12/2008	272.848	15/03/2018	150.000	15/03/2018	161.000	155.500
Prédio Urbano - Arcos do Sardo	V.N. Gaia	6980	19/12/2008	1.542.300	15/03/2018	587.000	15/03/2018	646.000	616.500
Prédio Urbano - Casa do Duque	V.N. Gaia	4500	19/12/2008	629.434	15/03/2018	288.000	15/03/2018	299.000	293.500
Prédio Urbano - Espinheiro	V.N. Gaia	333	19/12/2008	89.977	15/03/2018	41.300	15/03/2018	42.000	41.650
Prédio Urbano - Guimbes	V.N. Gaia	8000	19/12/2008	611.194	15/03/2018	381.000	15/03/2018	393.000	387.000
Prédio Urbano - Lot. Ind. Belavista	V.N. Gaia	66000	19/12/2008	2.706.148	15/03/2018	1.164.000	15/03/2018	1.250.000	1.207.000
Prédio Urbano - Minas	V.N. Gaia	1927	19/12/2008	164.039	15/03/2018	116.000	15/03/2018	132.000	124.000
Prédio Urbano - Moldo Mecânica	V.N. Gaia	8190	19/12/2008	388.251	15/03/2018	215.000	15/03/2018	256.000	235.500
Prédio Urbano - Parcelas Diversas	V.N. Gaia	19000	19/12/2008	589.877	15/03/2018	156.000	15/03/2018	159.200	157.600
Prédio Urbano - Pinhal da Aguda	V.N. Gaia	230	19/12/2008	90.174	15/03/2018	38.000	15/03/2018	40.300	39.150
Prédio Urbano - Pinto Mourão	V.N. Gaia	912	19/12/2008	1.391.043	15/03/2018	752.000	15/03/2018	760.000	756.000
Prédio Urbano - Qta dos Castelos	V.N. Gaia	2678	19/12/2008	1.155.997	15/03/2018	501.000	15/03/2018	507.000	504.000
Prédio Urbano - Rua da Montanha	V.N. Gaia	3137	19/12/2008	1.345.922	15/03/2018	561.000	15/03/2018	589.000	575.000
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
Prédio Urbano - Complexo P. Aguda -	V.N. Gaia	6220	19/12/2008	1.330.386	15/03/2018	1.136.000	15/03/2018	1.238.000	1.187.000
Prédio Urbano - Gaia Social	V.N. Gaia	2.800	19/12/2008	2.229.070	15/03/2018	1.736.000	15/03/2018	1.762.000	1.749.000
Prédio Urbano - Oficinas Gerais Bomb	V.N. Gaia	5.804	19/12/2008	4.566.505	15/03/2018	2.442.000	15/03/2018	2.782.000	2.612.000
Prédio Urbano - Oficinas Gerais Bomb	V.N. Gaia	9.940	19/12/2008	3.538.441	15/03/2018	3.559.000	15/03/2018	3.709.000	3.634.000
Sub Total				<u>24.686.477</u>		<u>19.697.300</u>		<u>20.789.500</u>	<u>20.243.400</u>

	Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ								
7.1. À VISTA								
712 DEPÓSITOS À ORDEM								
Conta D.O. CGD 0.00%		EUR					-	78.779
8 - EMPRÉSTIMOS								
8.1 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS								
CGD 1.75% 20081219 20231219		EUR					-521	-824.306
CGD 1.75% 20090531 20231219		EUR					-4.938	-7.818.070
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR								
914 RENDAS EM DÍVIDA								
Rendas em dívida		EUR						1.852
925 RENDAS ADIANTADAS								
Rendas adiantadas		EUR						-164.716
926 OUTROS								
Outros		EUR						-133.424
Sub Total							<u>-5.458</u>	<u>-8.859.885</u>

B - Valor líquido global do fundo (VLGF):11.383.515C - 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.
- 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 que passem 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.

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2018 foi o seguinte:

	31-12-2017	Aumentos	Reduções	31-12-2018
Depósitos à ordem	94.552			78.779
	94.552	-	-	78.779

Os depósitos à ordem encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, SA (CGD).

10. DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo tinha as seguintes dívidas cobertas por garantias reais prestadas:

Rubrica do Balanço	Valor	Garantias Prestadas		Valor
		Natureza		
Empréstimos não titulados				
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	8.636.918	Hipoteca sobre todos os imóveis do fundo		20.243.400
	<u>8.636.918</u>			<u>20.243.400</u>

12. IMPOSTOS E TAXAS12.1. 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 2018 e 2017 foram os seguintes:

	31-12-2018	31-12-2017
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	144.710	154.117
Imposto selo (verba 29)	5.313	4.507
	<u>150.023</u>	<u>158.624</u>

#### 14. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2018	31-12-2017
Comissões e outros encargos a Pagar		
Autoridade de supervisão	-	246
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar	14.514	9.164
Empréstimos não titulados	8.636.918	10.221.087
	<u>8.651.432</u>	<u>10.230.497</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 venceu 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 venceu juros

trimestralmente a uma taxa nominal variável correspondente à média das Euribor a três meses apurada com referência ao mês imediatamente anterior ao do início de cada período de contagem de juros, acrescida de um “spread” de 1,25%.

Em 19 dezembro de 2018, ocorreu um aditamento ao contrato que prorrogou o empréstimo por mais 60 meses, fixando a taxa de juro em 1,75% acrescido da Euribor a 3 meses, se positiva. As amortizações de capital terão obrigatoriamente lugar com a venda ou promessa de venda dos imóveis, num montante não inferior a 80% do respetivo preço, estando o Fundo obrigado a amortizar, pelo menos, 1 200 000 euros por ano.

#### 15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2018	31-12-2017
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	5.458	2.703
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	7.114	7.039
Comissão de Depósito	5.698	4.804
Imposto Selo (Verba 29)	1.423	1.199
Taxa de supervisão	296	249
Outros custos a pagar		
IMI	99.000	102.540
Avaliação Activos Imobiliários	4.920	4.920
Taxa Majoração CMVM	379	-
Seguros	80	-
	<u>124.368</u>	<u>123.454</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	<u>164.716</u>	<u>162.843</u>
	<u><u>289.084</u></u>	<u><u>286.297</u></u>

#### 16. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 esta rubrica diz respeito na sua totalidade a juros suportados com o empréstimo não titulado que o Fundo tem junto da CGD.

17. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2018	31-12-2017
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	378.801	310.211
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	39.325	-
	<u>418.126</u>	<u>310.211</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-107.694	-677.526
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-	-239.738
	<u>-107.694</u>	<u>-917.264</u>
	<u>310.432</u>	<u>-607.053</u>

18. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2018	31-12-2017
Comissões e taxas		
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	86.626	86.328
Comissão de depositário	5.698	4.804
Taxa de supervisão	3.315	2.816
Outras	41.481	38.464
	<u>137.120</u>	<u>132.412</u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2018	31-12-2017
Fornecimentos e serviços externos		
Coordenação, Gestão, Fiscaliza	59.040	59.040
Avaliação Activos Imobiliários - reavaliações	26.513	28.044
Seguros	12.695	12.451
Auditoria	4.244	4.244
Avaliação dos Activos Imobiliários - Imóveis em Estudo	861	-
Registos e Notariado	435	27
Conservação	-	851
Custas Processuais	-	102
	<u>103.788</u>	<u>104.759</u>

20. CUSTOS EFETIVOS 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 2018 suportadas pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A.:

Remunerações fixas:		
Orgão de gestão		23 359
Empregados		1 157 260
		<u>1 180 619</u>
Remunerações variáveis:		
Orgão de gestão		
Empregados		31 700
		<u>31 700</u>
Nº médio de Colaboradores remunerados:		
Orgão de gestão		-
Empregados		35
		<u>35</u>

O número de colaboradores não inclui os cedidos por outras empresas do Grupo, cujos respetivos gastos se encontram registados na rubrica "Outros encargos administrativos".

## **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 2018 (que evidencia um total de 20 324 031 euros e um total de capital do fundo de 11 383 515 euros, incluindo um resultado líquido de 1 788 620 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui 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 2018 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, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. 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, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários;</li> <li>(ii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores;</li> <li>(iii) 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.</li> </ul>
<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, constitui uma área significativa de auditoria.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria utilizados para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilísticos;</li> <li>(ii) Verificação global das rendas contabilizadas.</li> </ul>
<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>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo;</li> <li>(ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares;</li> <li>(iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento, incluindo a análise das correspondentes comunicações com a CMVM.</li> </ul>

### 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 contábilísticos 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 contábilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contábilísticas 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 15 de março de 2019.
- (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, 15 de março de 2019



João Paulo Torres Cunha Ferreira, em representação de  
BDO & Associados - SROC  
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)