



Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado GAIA DOURO

RELATÓRIO E CONTAS 2019





ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

No ano de 2019, a economia mundial denotou um abrandamento acentuado face ao ano transato, em resultado da fraqueza do comércio internacional e do investimento, com as estimativas a apontarem para o ritmo de crescimento mais baixo desde a crise financeira de 2008. Com efeito, de acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI), o crescimento real do PIB global desacelerou de 3,6% em 2018 para 3,0% em 2019. Esta trajetória descendente foi transversal ao bloco desenvolvido (de 2,3% em 2018 para 1,7% em 2019) e ao emergente (de 4,5% em 2018 para 3,9% em 2019). No que concerne à evolução de preços, a inflação pautou-se por níveis moderados nos dois blocos económicos, com a exceção de alguns países (e.g. Argentina e Venezuela), o que confluiu em políticas monetárias mais acomodáticas a nível global.

Indicadores Económicos

Taxas de variação homólogas, em %, exceto taxa de desemprego

	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Global	3,6	3,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
EUA	2,9	2,4	2,4	1,8	3,9	3,7
União Europeia ^(a)	2,0	1,4	1,9	1,5	6,8	6,3
Área Euro	1,9	1,1	1,8	1,2	8,2	7,6
Alemanha	1,5	0,4	1,9	1,3	3,4	3,2
França	1,7	1,3	2,1	1,3	9,1	8,5
Espanha	2,4	1,9	1,7	0,9	15,3	13,9
Itália	0,8	0,1	1,2	0,6	10,6	10,0
Reino Unido	1,4	1,2	2,5	1,8	4,1	3,8
Japão	0,8	0,9	1,0	1,0	2,4	2,4
Rússia	2,3	1,1	2,9	4,7	4,8	4,6
China	6,6	6,1	2,1	2,3	3,8	3,8
Índia	6,8	6,1	3,4	3,4	n.d.	n.d.
Brasil	1,1	0,9	3,7	3,8	12,3	11,8

Nota: (a) valores da União Europeia, Área Euro e respetivos Estados-Membros são retirados da Comissão Europeia; n.d. não disponível; os dados da inflação correspondem à taxa de variação média anual e os da taxa de desemprego à média anual.

Fonte: FMI, World Economic Outlook, outubro 2019; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2019.

Especificamente, a atividade económica dos EUA observou uma moderação, ao passar de 2,9% em 2018 para 2,4% em 2019, segundo as projeções do FMI. Apesar da desaceleração, este ritmo de crescimento continua superior à média desta expansão, que já constitui a mais longa de sempre. A resiliência da componente doméstica adveio principalmente do consumo que, por sua vez, beneficiou da robustez do mercado de trabalho e de algum crescimento salarial. Neste âmbito, a taxa de desemprego prolongou a tendência descendente, tendo atingido o valor mais baixo de 50 anos. Por seu lado, a elevada incerteza decorrente das tensões comerciais entre os EUA e a China condicionou a evolução do investimento e da indústria. Este contexto, conjuntamente com a inflação abaixo do objetivo de 2% da Reserva Federal Americana (*Fed*), motivou que o banco central procedesse a uma redução da taxa diretora em 75 pontos base (p.b.) no decorrer do ano para sustentar a expansão.

Por seu turno, o crescimento económico da Área Euro apresentou um abrandamento significativo, de 1,9% em 2018 para 1,1% em 2019, segundo as perspetivas de outono da Comissão Europeia. No decorrer do ano, denotou-se uma dicotomia na atividade da região, com os setores e os países mais expostos ao comércio internacional e à indústria (tais como a Alemanha e a Itália) a evidenciarem menores ritmos de crescimento. Por seu lado, os Estados-membros mais dependentes da atividade doméstica, nomeadamente do setor dos serviços, registaram níveis de crescimento relativamente superiores (e.g. França e Espanha), embora também tenham observado uma moderação. O mercado de trabalho da região permaneceu resiliente, com a taxa de desemprego a descer para valores anteriores à crise financeira, o



que permitiu suportar o consumo. Deste enquadramento, de abrandamento económico conjugado com a inflação aquém do objetivo (próximo, mas inferior a 2%) do Banco Central Europeu (BCE), resultou a implementação de um novo pacote de medidas expansionistas por parte da autoridade monetária. De entre as anunciadas, salienta-se (i) o corte de 10p.b. da taxa de juro de depósito para -0,50% e a orientação que as taxas diretoras deverão permanecer nos níveis atuais ou mais baixas até que a inflação convirja de forma robusta para o objetivo; (ii) o reinício do programa de compra de ativos num montante mensal de 20 mil milhões de euros, sem data de término e (iii) a introdução de um sistema de dois níveis para a remuneração de reservas, no qual uma parte dos montantes excedentários será isenta da taxa de depósito negativa.

Já a economia portuguesa deverá ter registado uma desaceleração de 2,4% em 2018 para 2,0% em 2019, de acordo as perspetivas de outono da Comissão Europeia. O PIB português permaneceu alicerçado na procura interna, da qual se destacou a aceleração do investimento. Porém, o enfraquecimento da envolvente externa condicionou a evolução das exportações portuguesas. O mercado de trabalho permaneceu um fator de suporte para o consumo, com a taxa de desemprego a prolongar a trajetória de descida e a atingir níveis comparáveis aos de 2002. No que se refere à inflação, a mesma revelou um abrandamento significativo de 1,2% em 2018 para 0,3% em 2019. Este comportamento derivou de uma queda acentuada do preço dos bens energéticos (influenciado pela diminuição do preço do petróleo bem como do preço da eletricidade e do gás, neste caso em resultado de medidas administrativas) e de uma descida dos preços de alguns bens e serviços por via de um conjunto de alterações legislativas (e.g. preços passes sociais e propinas do ensino superior).

Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas, em %, exceto onde indicado

	2017	2018	2019
PIB real	3,5	2,4	2,0
Consumo privado	2,1	3,1	2,3
Consumo público	0,2	0,9	0,8
Formação Bruta de Capital Fixo	11,5	5,8	6,5
Exportações	8,4	3,8	2,7
Importações	8,1	5,8	4,6
Inflação	1,6	1,2	0,3
Taxa de desemprego	9,0	7,0	6,3
Saldo orçamental (em % do PIB)	-3,0	-0,4	-0,1
Dívida Pública (em % do PIB)	126,0	122,2	119,5

Fonte: Comissão Europeia, Perspetivas de outono de 2019.

Nas economias emergentes, o abrandamento económico e a inflação controlada justificaram a descida das taxas de referência por alguns bancos centrais, tais como os do Brasil, da Índia, da Rússia, e o corte do rácio de reservas legais pelo Banco Central da China. Este aglomerado de países também testemunhou um enfraquecimento da indústria, do investimento e dos fluxos de comércio resultante da elevada incerteza em torno do comércio internacional e da desaceleração económica da China, enquanto o setor dos serviços exibiu uma maior resiliência.



MERCADO IMOBILIÁRIO

A mudança de posição do Banco Central Europeu em 2019, com a retoma de uma linha acomodatória e consequente manutenção de diminutas taxas de juro, beneficiaram o segmento imobiliário. À luz deste enquadramento, registou-se um novo recorde nos volumes de capital investidos, nomeadamente, mas sem limitar, no de rendimento com um total de 3.550 M€ angariados pelo setor.

No que concerne aos escritórios em Lisboa, foram contratados mais de 190.000 m² em 2019, nos quais integram diversos contratos de pré-arrendamento. Apesar de no final do ano ter-se iniciado a construção de alguns projetos neste segmento, a produção mínima prevista entre 18 a 24 meses impõe que a oferta de alternativas continue reduzida no próximo anos, cuja taxa de disponibilidade deverá manter-se abaixo dos 5%. Por outro lado, a procura continuou a ser muito elevada, visto que há muitas empresas que necessitam de espaço de escritórios.

Paralelamente, no Porto, as empresas internacionais continuaram à procura de espaços de escritórios para a instalação de áreas de investigação e desenvolvimento (R&D), assim como diversas empresas do sector tecnológico, tanto nacionais como estrangeiras. Prevê-se a manutenção desta tendência em 2020.

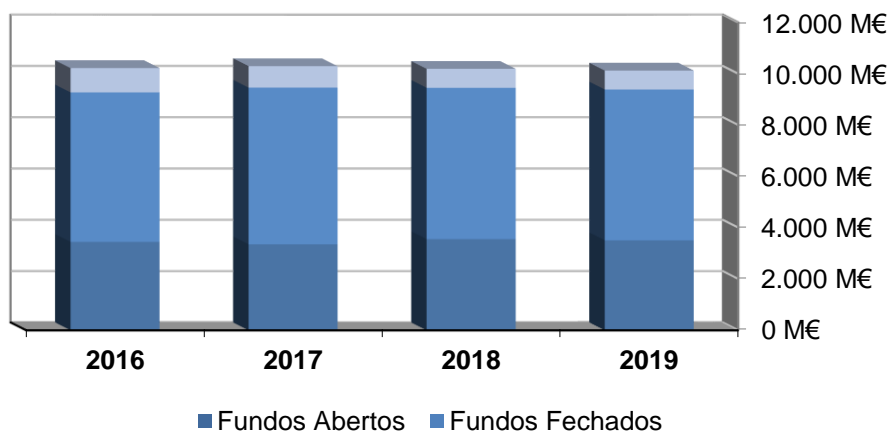
Nos centros comerciais, mesmo que não tivessem surgido novos empreendimentos, continuou-se a assistir ao desenvolvimento de projetos de expansão, admitindo-se a manutenção desta tendência para o corrente ano. Tal conjuntura estendeu-se, também, aos retail parks, inclusivamente quanto à emergência de novos projetos de expansão.

Atentas as operações em curso, a par de outras que se encontram a ser projetadas para 2020, crê-se que o investimento em imobiliário de rendimento supere novamente a fasquia dos 3.000 milhões de euros.

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2019, o valor dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário era de 10.121,8 M€, o que traduz um decréscimo de 69 milhões de euros face ao final de 2018.

No período em análise, a totalidade do investimento encontrava-se aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 76% em construções acabadas, 14% em terrenos e 9% em projetos de construção. Os imóveis enquadram-se predominantemente no sector dos serviços (38%), do comércio (24%), industrial (4%) e habitação (14%).



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

No final do ano, existiam 207 fundos imobiliários em atividade, menos 5 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 71% do mercado. A Interfundos (12,9%), a Square AM (11,3%), a Norfin (9,6%) e a Fundger (7,9%) detinham as quotas de mercado mais elevadas.



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 sítios 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 2019 mantiveram-se os arrendamentos inicialmente contratados, maioritariamente com a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia e prosseguiram várias ações tendentes ao desenvolvimento e comercialização dos 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.

Ao longo deste ano a dívida foi reduzida em 1,2 Milhões de Euros, relativamente ao ano anterior, através da mobilização das receitas dos arrendamentos, sendo que em dezembro de 2019 o Fundo apresentava um passivo bancário de 7,44 Milhões de Euros.

Para 2020 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 2019, o Fundo evidenciava um valor líquido global de 13.368.588 euros. Os Proveitos totalizaram 2.699.215 euros, sendo 1.976.587 euros de Rendas, os Custos, por seu lado, ascenderam a 714.142 euros, para o qual contribuíram as os juros de empréstimos no valor de 146.202 euros, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício de 1.985.073 euros que correspondeu a uma rentabilidade de 17,44%.

**Dados Históricos**

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%
2019	13.368.587,80 €	6.000	2.228,0980 €	17,44%

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Proveitos	5.138.382	2.299.817	2.242.681	2.372.240	2.699.215
Custos	826.205	5.340.991	1.389.371	583.621	714.142
Resultado Líquido	4.312.176	-3.041.175	853.310	1.788.620	1.985.073

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2015	2016	2017	2018	2019
- Impostos	440.525	104.753	158.624	150.023	153.086
- Comissão de Gestão	98.559	91.224	86.328	86.626	88.798
- Comissão de Depósito	5.899	4.377	4.804	5.698	6.692
- Taxa de Supervisão	2.783	2.807	2.816	3.315	3.924
- Custos de Auditoria	4.279	4.244	4.244	4.244	4.244

Lisboa, 17 de fevereiro de 2020

Tiago Ravara Marques

Paula Cristina Cândido Geada



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO							PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2019				2018	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2019	2018
ACTIVOS IMOBILIARIOS							CAPITAL DO FUNDO					
31	Terrenos	1 e 3	2.044.871	3.838.129	-	5.883.000	5.969.000	61	Unidades de Participação	2	6.000.000	6.000.000
32	Construções	1 e 3	22.556.267	634.236	-8.380.253	14.810.250	14.274.400	62	Variações Patrimoniais		-	-
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	5.383.515	3.594.895
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-
35	Outros activos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	1.985.073	1.788.620
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		24.601.138	4.472.365	-8.380.253	20.693.250	20.243.400		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		13.368.588	11.383.515
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		-	-
13+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-					
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-					
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-					
26	Outros títulos		-	-	-	-	-					
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-	-					
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS					
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
412	Devedores por rendas vencidas		-	-	-	-	1.852	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
113+...+419	Outras Contas de Devedores		-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a Pagar		-	-
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		-	-	-	-	1.852	424+...+429	Outras Contas de Credores	14	-	14.514
DISPONIBILIDADES							431 Empréstimos Titulados					
11	Caixa		-	-	-	-	-	432	Empréstimos Não Titulados	10 e 14	7.436.918	8.636.918
12	Depósitos à ordem	7	417.363	-	-	417.363	78.779	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		7.436.918	8.651.432
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-					
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		417.363	-	-	417.363	78.779					
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de proveitos		-	-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	15	140.382	124.368
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Proveito Diferido	15	164.716	164.716
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	15	9	-
59	Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		-	-	-	-	-		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		305.107	289.084
	TOTAL DO ACTIVO		25.018.501	4.472.365	-8.380.253	21.110.613	20.324.031	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		25.018.501	4.472.365	-8.380.253	21.110.613	20.324.031					
Total do N° de Unidades de Participação							Valor Unitário da Unidade de Participação					
	Total do N° de Unidades de Participação	2				6.000	6.000		Valor Unitário da Unidade de Participação	2	2.228,0980	1.897,2525

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2019	2018	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2019	2018
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:				
711+...+718	De Operações Correntes	16	146.202	76.711	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		-	-
COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
723	Em Activos Imobiliários		-	-	828	De outras operações correntes		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	126.754	137.120	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				
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	169.038	107.694	833	Em Activos Imobiliários	17	697.550	418.126
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	153.086	150.023	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		1.976.587	1.954.115
PROVISÕES DO EXERCÍCIO					OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
751	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	87			-	-
752	Provisões para Encargos		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	117.339	103.788				<u>2.674.137</u>	<u>2.372.241</u>
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		123	8.285	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)			<u>712.542</u>	<u>583.621</u>	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					882	Ganhos Extraordinários		228	-
781	Valores Incobráveis		-	-	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	20	24.850	-
782	Perdas extraordinárias		1.600	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	-				<u>25.078</u>	<u>-</u>
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			<u>1.600</u>	<u>-</u>	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		1.985.073	1.788.620	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
TOTAL			<u>2.699.215</u>	<u>2.372.241</u>	TOTAL			<u>2.699.215</u>	<u>2.372.241</u>
Resultados da Carteira de Títulos					Resultados Eventuais				
Resultados de Activos Imobiliários					23.478				
Resultados das Operações Extrapatrimoniais					Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento				
Resultados Correntes					1.985.073				
1.961.595					1.788.620				
1.788.620					Resultados Líquidos do Período				
					1.985.073				
					1.788.620				

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2019	2018
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de activos imobiliários	83.300	84.169
Rendimentos de activos imobiliários	1.978.448	1.954.135
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	-
	<u>2.061.748</u>	<u>2.038.304</u>
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de activos imobiliários	-	-
Comissões em activos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	107.047	94.114
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	4.638	-
	<u>111.685</u>	<u>94.114</u>
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	1.950.063	1.944.190
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	-
Outros recebimentos correntes	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	91.779	86.552
Comissão de depósito	5.698	4.804
Impostos e taxas	132.083	157.934
Empréstimo	146.960	1.584.169
Juros de disponibilidades e Empréstimos	1.200.000	73.236
Outros pagamentos correntes	33.587	53.270
	<u>1.610.107</u>	<u>1.959.963</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	-1.610.107	-1.959.963
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	228	-
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores	-	228
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	1.600	-
	<u>1.600</u>	<u>-</u>
Fluxo das operações eventuais	-1.372	-
Saldo dos fluxos monetários do período	338.584	-15.773
Disponibilidades no início do período	78.779	94.552
Disponibilidades no fim do período	417.363	78.779

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018***(montantes expressos em Euros)***INTRODUÇÃO**

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado GAIA DOURO (adiante designado por Fundo) 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 CAIXA GESTÃO DE ATIVOS Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (sociedade incorporante da FUNDGER - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.), adiante designada por 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 POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**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. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.



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. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

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 sitos 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	31-12-2019				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
António Costa Bernar	272.848	-99.848	173.000	173.000	-
Arcos do Sardão	1.542.456	-917.506	624.950	624.950	-
Casa do Duque	629.434	-326.434	303.000	303.000	-
Complexo P. Aguda	1.330.386	-46.386	1.284.000	1.284.000	-
Gaia Social	2.229.070	-451.070	1.778.000	1.778.000	-
Guimbes	611.194	-215.844	395.350	395.350	-
Lot. Ind. Belavista	2.706.148	-1.431.148	1.275.000	1.275.000	-
Minas	164.039	-43.239	120.800	120.800	-
Moldo Mecânica	388.407	-158.907	229.500	229.500	-
Oficinas Gerais Bomb	8.104.946	-1.807.446	6.297.500	6.297.500	-
P. Campismo	2.044.871	3.838.129	5.883.000	5.883.000	-
Parcelas Diversas	589.877	-428.277	161.600	161.600	-
Pinhal da Aguda	90.174	-48.524	41.650	41.650	-
Pinto Mourão	1.395.225	-494.275	900.950	900.950	-
Qta dos Castelos	1.155.997	-599.997	556.000	556.000	-
Rua da Montanha	1.346.066	-677.116	668.950	668.950	-
	<u>24.601.138</u>	<u>-3.907.888</u>	<u>20.693.250</u>	<u>20.693.250</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2019, o montante negativo de 3.907.888 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.



Em 2019 foi registada a seguinte transação:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Espinheiro	83.300	41.650	41.650	-
	<u>83.300</u>	<u>41.650</u>	<u>41.650</u>	<u>-</u>

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 2019, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2018	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2019
Valor base	6.000.000	-	-	-	6.000.000
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-
Resultados transitados	3.594.895	-	1.788.620	-	5.383.515
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	1.788.620	-	-1.788.620	1.985.073	1.985.073
	<u>11.383.515</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.985.073</u>	<u>13.368.588</u>
Número de unidades de participação	<u>6.000</u>				<u>6.000</u>
Valor da unidade de participação	<u>1.897,2525</u>				<u>2.228,0980</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 2019, 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									
Préd. Urb. - P. Campismo - Madalena	V.N de Gaia	208.000	19/12/2008	2.044.871	15/03/2019	5.830.000	15/03/2019	5.936.000	5.883.000
1.3 OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO									
Préd. Urb. - António Costa Bernar	V.N de Gaia	2.139	19/12/2008	272.848	15/03/2019	161.000	15/03/2019	185.000	173.000
Préd. Urb. - Arcos do Sardão	V.N de Gaia	6.980	19/12/2008	1.542.456	15/03/2019	590.900	15/03/2019	659.000	624.950
Préd. Urb. - Casa do Duque	V.N de Gaia	4.500	19/12/2008	629.434	15/03/2019	286.000	15/03/2019	320.000	303.000
Préd. Urb. - Guimbes	V.N de Gaia	8.000	19/12/2008	611.194	15/03/2019	382.000	15/03/2019	408.700	395.350
Préd. Urb. - Lot. Ind. Belavista	V.N de Gaia	66.000	19/12/2008	2.706.148	15/03/2019	1.162.000	15/03/2019	1.388.000	1.275.000
Préd. Urb. - Minaa	V.N de Gaia	1.927	19/12/2008	164.039	15/03/2019	116.600	15/03/2019	125.000	120.800
Préd. Urb. - Moldo Mecânica	V.N de Gaia	8.190	19/12/2008	388.407	15/03/2019	218.000	15/03/2019	241.000	229.500
Préd. Urb. - Parcelas Diversas - Madalena	V.N de Gaia	19.000	19/12/2008	589.877	15/03/2019	159.200	15/03/2019	164.000	161.600
Préd. Urb. - Pinhal da Aguda	V.N de Gaia	230	19/12/2008	90.174	15/03/2019	40.300	15/03/2019	43.000	41.650
Préd. Urb. - Pinto Mourão	V.N de Gaia	912	19/12/2008	1.395.225	15/03/2019	839.900	15/03/2019	962.000	900.950
Préd. Urb. - Qta dos Castelos	V.N de Gaia	2.678	19/12/2008	1.155.997	15/03/2019	510.000	15/03/2019	602.000	556.000
Préd. Urb. - Rua da Montanha	V.N de Gaia	3.137	19/12/2008	1.346.066	15/03/2019	621.900	15/03/2019	716.000	668.950
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
Préd. Urb. - Complexo P. Aguda	V.N de Gaia	6.220	19/12/2008	1.330.386	15/03/2019	1.233.000	15/03/2019	1.335.000	1.284.000
Préd. Urb. - Gaia Social	V.N de Gaia	2.800	19/12/2008	2.229.070	15/03/2019	1.750.000	15/03/2019	1.806.000	1.778.000
Préd. Urb. - Oficinas Gerais Bomb	V.N de Gaia	9.940	19/12/2008	3.538.441	15/03/2019	3.482.000	15/03/2019	3.647.000	3.564.500
Préd. Urb. - Oficinas Gerais Bomb	V.N de Gaia	5.804	19/12/2008	4.566.505	15/03/2019	2.485.000	15/03/2019	2.981.000	2.733.000
Sub Total				24.601.138		19.867.800		21.518.700	20.693.250
	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					-		417.363
8 - EMPRÉSTIMOS									
8.1 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS									
CGD 1.75% 20090531 20231219		EUR					-4.700		-7.441.618
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR									
925 RENDAS ADIANTADAS									
Rendas adiantadas		EUR							-164.716
926 OUTROS									
Outros		EUR							-135.691
Sub Total							-4.700		-7.324.662
<u>B - Valor líquido global do fundo (VLGF):</u>									
									13.368.588
<u>C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):</u>									
									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:

- 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;
- 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 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.

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2019 foi o seguinte:

	31-12-2018	Aumentos	Reduções	31-12-2019
Depósitos à ordem	78.779			417.363
	78.779	-	-	417.363

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 2019, 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 Depositos, S.A.	7.436.918	Hipoteca sobre imóveis	20.693.250
	<u>7.436.918</u>		<u>20.693.250</u>

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 2019 e 2018 foram os seguintes:

	31-12-2019	31-12-2018
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	142.462	144.710
Imposto do Selo (Verba 29)	6.292	5.313
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	3.836	-
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	496	-
	<u>153.086</u>	<u>150.023</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar	-	14.514
Empréstimos não titulados	<u>7.436.918</u>	<u>8.636.918</u>
	<u>7.436.918</u>	<u>8.651.432</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 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	4.700	5.458
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	7.684	7.114
Comissão de Depósito	6.959	5.698
Imposto do Selo (Verba 29)	1.671	1.423
Taxa de supervisão	348	296
Outros custos a pagar		
IMI	96.000	99.000
Avaliação Activos Imobiliários	7.811	4.920
Coordenação, Gestão, Fiscalização e Segurança HST	9.840	-
Auditoria	2.122	-
Honorários Diversos	2.785	-
Taxa Majoração CMVM	462	379
Seguros	-	80
	<u>140.382</u>	<u>124.368</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	<u>164.716</u>	<u>164.716</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	<u>9</u>	<u>-</u>
	<u>305.107</u>	<u>289.084</u>

16. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 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 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	655.900	378.801
Ganhos na alienação de construções	41.650	-
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-	39.325
	<u>697.550</u>	<u>418.126</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-83.038	-107.694
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-86.000	-
	<u>-169.038</u>	<u>-107.694</u>
	<u>528.512</u>	<u>310.432</u>

**18. COMISSÕES**

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Comissões e taxas		
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	88.797	86.626
Comissão de depositário	6.692	5.698
Taxa de supervisão	3.924	3.315
Outras	27.341	41.481
	<u>126.754</u>	<u>137.120</u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2019	31-12-2018
Fornecimentos e serviços externos		
Coordenação, Gestão, Fiscaliza	59.040	59.040
Avaliação Activos Imobiliários - reavaliações	29.647	26.513
Seguros	13.452	12.695
Honorários	4.542	-
Controlo de Vegetação Espontânea	4.285	-
Auditoria	4.244	4.244
Avaliação dos Activos Imobiliários - Imóveis em Estudo	861	861
Estudos e Projectos	627	-
Taxas e Licenças	453	-
Registos e Notariado	188	435
	<u>117.339</u>	<u>103.788</u>

20. GANHOS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Em 31 de dezembro de 2019 a rubrica de ganhos de exercícios anteriores diz respeito à devolução de Imposto do Selo sobre Financiamentos referentes aos anos de 2014 a 2017, no valor de 24.850 euros.

21. 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 2019 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.:

	31-12-2019	31-12-2018 "Pró-forma"
Remunerações fixas:		
Órgão de gestão	420 009	453 999
Empregados	4 492 761	4 760 508
	<u>4 912 770</u>	<u>5 214 507</u>
Remunerações variáveis:		
Órgão de gestão	60 100	6 300
Empregados	210 100	114 100
	<u>270 200</u>	<u>120 400</u>
Nº Colaboradores remunerados:		
Órgão de gestão	5	4
Empregados	109	124
	<u>114</u>	<u>128</u>

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

Adicionalmente, importa referir que, em 23 dezembro de 2019, ocorreu a fusão por incorporação da Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. na Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A, pelo que, os valores apresentados para 31 de dezembro de 2018, correspondem à soma dos valores verificados naquele exercício nas duas Sociedades.



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 Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 21 110 613 euros e um total de capital do fundo de 13 368 588 euros, incluindo um resultado líquido de 1 985 073 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 2019 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
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<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"> (i) Análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários; (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; (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.
2. Reconhecimento do rédito	
<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"> (i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilísticos; (ii) Verificação global das rendas contabilizadas.
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
<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"> (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; (ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; (iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento, incluindo a análise das correspondentes comunicações com a CMVM.

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 2 de março de 2020.
- (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, 2 de março de 2020



António José Correia de Pina Fonseca, em representação de
BDO & Associados - SROC
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o n.º 20161384)