

# RELATÓRIO E CONTAS

*Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário  
Fechado*



**31-12-2019**

## ÍNDICE

Relatório de Gestão.....	3
Demonstrações Financeiras.....	15
Anexo às Demonstrações Financeiras.....	19

## 1. ECONOMIA

O ano de 2019 foi marcado pelo prolongamento do ciclo de expansão da atividade global, mas com uma desaceleração das principais áreas económicas, levando o crescimento do PIB mundial para 3%, o registo mais baixo na última década. Para esta evolução contribuiu, sobretudo, uma contração da atividade industrial, resultado das restrições associadas à fase avançada do ciclo, de problemas estruturais no setor automóvel e dos impactos das tensões comerciais entre os EUA e a China. A confiança dos agentes económicos foi também penalizada por outros fatores de incerteza política, com destaque para o Brexit e para diversos movimentos de protesto social (e.g. Hong Kong, França, Catalunha, América Latina). Neste contexto, observou-se um adiamento de decisões de investimento nas principais áreas económicas e uma tendência negativa nos fluxos do comércio internacional. Contudo, nos EUA e na Europa, a continuada expansão da atividade nos serviços e o desempenho favorável do consumo privado (suportado pela descida do desemprego e subida dos salários) suportaram o crescimento.

Em Portugal, a atividade económica mostrou-se resiliente, sobretudo assente no dinamismo da procura interna. O PIB cresceu 1.9% no conjunto do ano, acima da média da Zona Euro. O consumo privado manteve um crescimento real relativamente estável face a 2018 (2.3%), enquanto o investimento registou uma ligeira aceleração (para uma variação anual de 7.2%). A despesa das famílias continuou, em 2019, a ser suportada pela tendência de descida do desemprego (6.6% da população ativa, vs. 7% em 2018), por uma inflação baixa (0.3% em termos médios anuais, beneficiando o poder de compra) e por condições monetárias e financeiras favoráveis (suportando o crescimento do crédito à habitação e ao consumo). Já a procura externa líquida apresentou um contributo moderadamente negativo para o crescimento do PIB, com as exportações a desacelerarem mais do que as importações. As vendas de bens e serviços ao exterior cresceram 3% em termos reais, tendo as importações registado uma variação anual de 5.3%. Neste contexto, o saldo conjunto das Balanças Corrente e de Capital viu o respetivo excedente recuar de 1.2% para 0.5% do PIB, indicando uma menor capacidade líquida de financiamento da economia. Para esta evolução contribuiu um agravamento do défice da balança de bens (refletindo o dinamismo da procura interna) e uma moderação do excedente da balança de serviços, não obstante a manutenção de um elevado dinamismo da atividade do turismo. Depois de um ligeiro abrandamento em 2018, os preços da habitação retomaram um movimento de moderada aceleração em 2019, registando um crescimento homólogo de 10.3% no 3º trimestre, o que levou a variação média anual para próximo de 10%.ano.

## 2. EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

O mercado imobiliário português manteve-se dinâmico em 2019, beneficiando da conjuntura de crescimento económico, de condições monetárias e financeiras favoráveis, da forte atividade turística e da expansão da procura interna e externa. Em 2019, o índice de preços da habitação do INE registou uma variação média anual de 10%, sensivelmente o mesmo ritmo de crescimento do ano anterior, após três anos de aceleração. Trata-se de um dos registos mais elevados da União Europeia, para o qual tem contribuído a forte procura por não residentes (sobretudo de França, Reino Unido e Brasil).

A variação homóloga dos preços da habitação apresentou uma trajetória de aumento a partir do 2º trimestre, superando 10% desde então (ainda assim, ligeiramente abaixo do máximo de 12,2% registado no 1º trimestre de 2018, que terá constituído o máximo cíclico). Por segmento, o aumento médio anual dos preços das habitações existentes (10,1%) continuou, em 2019, a

superar o das habitações novas (8,5%). Alguns indicadores, incluindo o rácio *price-to-income*, sugerem uma ligeira sobreavaliação dos preços em 2019. Em todo o caso, este risco é mitigado por outros fatores, incluindo a persistência de juros baixos, a tendência de redução do endividamento dos particulares, o aumento do rendimento disponível das famílias e a forte procura externa, em parte associada à atividade do turismo.

Embora atingindo, em 2019, um nível próximo do máximo anual histórico (de 2018), com 178 691 habitações, o número de transações diminuiu ligeiramente a partir do 2º trimestre do ano, refletindo uma expansão da oferta relativamente contida face à pressão da procura. O número de edifícios concluídos registou uma variação anual de cerca de 20% em 2019, em aceleração face ao crescimento de 16,1% observado em 2018. Por seu lado, o número de edifícios licenciados subiu 6,2% no ano, desacelerando relativamente ao observado em 2018 (crescimento de 19,7%). A insuficiência da oferta representou uma das principais condicionantes da atividade no setor, contribuindo também para manter os preços pressionados em alta. As transações de habitações existentes representaram 85,4% do total. O valor das transações voltou a aumentar, embora a ritmo consideravelmente mais baixo que em 2018 (cerca de 3% em 2019, após 24,4% no ano anterior).

O investimento no segmento do imobiliário comercial manteve-se, em 2019, próximo dos máximos históricos registados no ano anterior, atingindo cerca de EUR 2.8 mil milhões (vs. EUR 3.3 mil milhões em 2018). Estima-se que o investimento externo tenha representado uma percentagem próxima de 80% do total (sobretudo em resultado de operações de grande dimensão nos segmentos de escritórios e espaços / centros comerciais), destacando-se os investidores provenientes da Alemanha, EUA e Espanha. Deve, no entanto, referir-se que o investimento de capital português terá superado o patamar de EUR 600 mil milhões, mais do que duplicando face ao observado em 2018. Os segmentos de escritórios, retalho e hotéis lideraram, em 2019, a captação do investimento em imobiliário comercial em Portugal.

Embora com uma ligeira tendência de descida nos últimos anos (refletindo a valorização dos ativos subjacentes), as *yields* do investimento imobiliário mantiveram-se acima das rendibilidades das principais classes de ativos financeiros, suportando assim a sua atratividade. O investimento no segmento *prime* de escritórios e comércio de rua apresentou uma *yield* de 4%, estabilizando face ao observado em 2018. No segmento dos centros comerciais, a *yield* manteve-se estável em 4,75% e, no segmento industrial, recuou para 6%.

### 3. MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em 31 de dezembro de 2019, o mercado nacional de Fundos de Investimento Imobiliário apresentou globalmente um decréscimo de 1,2% face ao início do ano, passando de 10.639 milhões de euros para 10.511 milhões de euros de ativos sob gestão.

No final de 2019, estes ativos estavam distribuídos por 210 fundos de investimento, apresentando a seguinte configuração:

	milhões de euros	
	Nº	Montante
Fundos Abertos	15	3 895
Fundos Fechados	195	6 617
<b>Total</b>	<b>210</b>	<b>10 511</b>

Fonte: CMVM

#### 4. DESCRIÇÃO DO FUNDO

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

Foi constituído a 2 de novembro de 2006, através de deliberação do Conselho Diretivo da C.M.V.M., de acordo com o Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de março, alterado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, que estabelece o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário. O depositário dos valores que constituem o Fundo é o Novo Banco, S.A..

O Fundo foi constituído por um prazo de 5 anos, a contar da data da sua constituição, com um capital inicial de 14.000.000 euros correspondente a 14.000 Unidades de Participação (UP's) com um valor unitário de subscrição inicial de 1.000 euros.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 27 de outubro de 2011 foi prorrogada a duração do Fundo, com efeitos a partir de 2 de novembro de 2011, por mais cinco (5) anos, passando a duração do Fundo a ser de dez (10) anos contados a partir da data da sua constituição.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 3 de maio de 2016 foi prorrogada a duração do FUNDO, com efeitos a partir de 2 de novembro de 2016, por mais cinco (5) anos, passando a duração do FUNDO a ser de quinze (15) anos contados a partir da data da sua constituição.

O Fundo caracteriza-se por ser um Fundo de Distribuição, ou seja, privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis<sup>1</sup>. Assim sendo, e caso a Sociedade Gestora entenda que deve haver lugar à referida distribuição, esta terá uma periodicidade semestral.

O Fundo tem em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras. Poderão integrar os ativos do Fundo, valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis, participações em sociedades imobiliárias, unidades de participação de outros fundos imobiliários e/ou liquidez. Assim sendo, e como forma de atingir o objetivo definido, o Fundo privilegia:

- A aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas para valorização ou arrendamento, consoante as condições de mercado;
- Promoção de programas de loteamento para construção, em terreno situado em solo urbano (conforme o definido no Plano Diretor Municipal), destinados a posterior venda. O património do Fundo não será afeto ao desenvolvimento de projetos de construção;
- Investimento em prédios rústicos ou mistos, destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas. Estes prédios rústicos não se destinam ao desenvolvimento de investimento agrícola, silvícola, florestal ou pecuário.

Sem prejuízo de poder investir em todo o país, o Fundo concentrará o seu investimento no Distrito de Lisboa e Setúbal.

Para a prossecução dos seus objetivos, o Fundo pode endividar-se sem qualquer limite.

---

<sup>1</sup> Consideram-se como resultados distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

## 5. ATIVIDADES DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2019 o Valor Líquido Global do Fundo era de 10.961.082 euros, o que representa uma variação de 0,5%, face a 31 de dezembro de 2018. Esta redução deve-se essencialmente a desvalorizações de ativos em carteira.

Durante o ano de 2019 foram efetuados vários esforços de rentabilização do Fundo.

No final do exercício de 2019, a carteira do Fundo era composta por terrenos e armazéns sítos nos concelhos Sintra, Almada e Barreiro.

### 5.1 COMPRA DE IMÓVEIS:

Em 2019 não se efetuaram quaisquer aquisições de imóveis.

### 5.2. ARRENDAMENTO

Em 2019 foi celebrado o seguinte contrato:

Imóvel	Data de início	Data de vencimento	Valor renda mensal
Im. Caramujo, Cova da Piedade, Fr Art.º 4521-ARM1	01-02-2019	31-03-2026	1.000€

### 5.3. VENDA DE IMÓVEIS

Em 2019 não se efetuaram quaisquer alienações de imóveis.

### 5.4 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

No ano de 2019 não houve distribuição de rendimentos.

## 6. DEMONSTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO

Rubrica	Montante (euros)
Valores Mobiliários	0
Saldos Bancários	513 742
Ativos Imobiliários	10 478 525
Outros Ativos	14 482
Total ativos	11 006 749
Passivo	-45 667
Valor Líquido do Inventário	10 961 082

## 7. TÍTULOS EM CARTEIRA POR GEOGRAFIA E SETOR

A carteira do Fundo não detém valores mobiliários.

## 8. MOVIMENTOS NOS ATIVOS DO FUNDO

<b>Rubrica</b>	<b>Montante (euros)</b>
Rendimento do Investimento	137 300
Outros Rendimentos	60
Reversão de ajustamentos e provisões	0
Custos de gestão	-28 800
Custos de depósito	-7 200
Outros encargos taxas e impostos	-89 922
Custos de negociação	-1 230
Ajustamentos e provisões	0
Aumento ou diminuição da conta de capital	58 733
Mais valias ou menos valias de investimentos	48 525
Outras alterações que afetem os ativos e passivos	10 208
Subscrições Líquidas	0
Resultado Liq. de mais valias ou menos valias	10 208
Lucro líquido	58 733

## 9. VALORIZAÇÃO E UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO EM CIRCULAÇÃO

<b>Ano</b>	<b>Valor da UP</b>	<b>N.º de UPs em Circulação</b>
2017	794,0266 €	14 000,00
2018	778,7391 €	14 000,00
2019	782,9344 €	14 000,00

## 10. MOVIMENTOS NA COMPOSIÇÃO DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

Não se registaram movimentos na composição dos títulos em carteira no decorrer do ano de 2019.

## 11. REMUNERAÇÕES DA ENTIDADE GESTORA

	m.€		
	Administração	Dirigentes <sup>(3)</sup>	Out. Colaboradores
Nº <sup>(1)</sup>	3,0	10,9	20,5
Remuneração Fixa <sup>(2)</sup>	14	713	819
Remuneração Variável	-	-	-

(1) - Considerando a proporção de tempo dedicado à função

(2) - Considera a proporção de remuneração paga em função do tempo dedicado à função, e inclui todos os colaboradores que prestam serviços à GNBFI, independentemente de terem vínculo laboral direto à sociedade ou a outras estruturas do GNB GA.

(3) - Considera os colaboradores cujas atividades têm impacto significativo no perfil de risco do OIC, cabendo neste conceito os Diretores de Departamento, independentemente da área em que exerçam atividade, e ainda os Quadros Diretivos que participem nos Comitês de Investimento e os Quadros Diretivos com funções nas áreas de Compliance e Gestão de Riscos

## 12. GESTÃO DO RISCO

Ao nível da gestão da liquidez estão implementados um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendam poder gerar Risco de Liquidez. Assim:

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez do fundo;
- Ao nível da gestão é analisada a estrutura de gastos materializáveis em despesas dos fundos e necessidades de capital versus rendimentos recebidos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo;
- Adicionalmente e de forma a monitorizar as necessidades de capital para fazer face às responsabilidades dos fundos bem como a sua sustentabilidade financeira, são considerados os seguintes rácios:
  - Liquidity Coverage Ratio (LCR)
  - Net Stable Funding Ratio (NSFR)

Ao nível do controlo do Risco de Mercado são efetuadas as seguintes análises:

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis;
- *Stress-tests*



Ao nível da gestão do Risco de Crédito estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos promotores, prestadores de serviços e inquilinos, no caso de imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento de imóveis pertencentes ao Fundo. De forma a controlar o risco de crédito dos arrendatários dos fundos, caso existam, são monitorizadas periodicamente as rendas em dívida.

No final do ano o fundo apresentava um ISRR<sup>2</sup> de nível 3.

Os resultados dos *Stress-tests*, com previsão a 1 ano, estão dispostos em anexo ao relatório de gestão.

### 13. VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO FUNDO

A valorização do património do Fundo é efetuada de acordo com o art.º 11.º do respetivo Regulamento de Gestão, da seguinte forma:

1. A Entidade Gestora calculará no último dia útil de cada mês, às dezassete horas e trinta minutos, e com referência ao último dia desse mês, o valor da unidade de participação dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação.

2. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, independentemente do seu pagamento, efetuando a Entidade Gestora a dedução da seguinte forma sequencial:

- a) Dedução ao património do Fundo todos os encargos legais e regulamentares, com exceção dos referentes às comissões de gestão e depósito e à taxa de supervisão;
- b) Dedução, em simultâneo, da comissão de gestão fixa e da comissão de depósito;
- c) Dedução da comissão de gestão variável, caso aplicável; e
- d) Dedução da taxa de supervisão devida à CMVM.

3. O cálculo do valor dos imóveis é feito pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, estando os imóveis sujeitos a avaliações com uma periodicidade mínima de doze meses por dois peritos independentes, e ainda nas seguintes situações:

- a. Previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
- b. Sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente alteração da classificação do solo;
- c. Previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização do aumento ou redução;

<sup>2</sup> O Indicador Sintético de Risco e de Remuneração (ISRR) mede o risco de variação de preços das unidades de participação do FUNDO com base na volatilidade verificada nos últimos cinco anos. Um risco mais baixo implica potencialmente uma remuneração mais baixa e um risco mais alto implica potencialmente uma remuneração mais alta. O nível de ISRR varia consoante os seguintes intervalos de volatilidade: Nível 1 [0% - 0,5%], Nível 2 [0,5% - 2%], Nível 3 [2% - 5%], Nível 4 [5% - 10%], Nível 5 [10% - 15%], Nível 6 [15% - 25%] e Nível 7 [> 25%].

- d. Previamente à fusão e cisão do Fundo, caso a última avaliação dos imóveis que integrem os respetivos patrimónios tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão ou cisão.
- e. Os projetos de construção, projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante que represente pelo menos 50% do valor final do imóvel (montante significativo) são avaliados:
  - i. Previamente ao início do projeto;
  - ii. Com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, as quais correspondem à uma incorporação de valor superior a 20%, relativamente ao custo inicial estimado do projeto,
- f. Previamente à liquidação em espécie do Fundo, com uma antecedência não superior a seis meses, relativamente à data de realização da liquidação.

4. Em derrogação do disposto no n.º 3 do presente artigo, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património do FUNDO e até que ocorra uma avaliação exigida de acordo com as alíneas a) a c) do n.º 3 do presente artigo.

5. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis, sendo o imóvel, neste caso, 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 avaliações anteriores.

6. 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 n.º 3 do presente artigo.

7. Os imóveis adquiridos em regime de permuta são avaliados nos termos do n.º 3 do presente artigo, sendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida, inscrita no passivo do Fundo.

8. Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte quando, cumulativamente:

- a) O organismo de investimento coletivo:
  - i. receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação;
  - ii. transfira para o promitente adquirente os riscos e vantagens da propriedade do imóvel;
  - iii. transfira a posse para o promitente adquirente.
- b) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável;
- c) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

9. São definidos por Regulamento da CMVM os requisitos de competência e independência dos peritos avaliadores no âmbito da atividade desenvolvida para efeitos do presente Regulamento de Gestão, os critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis, o conteúdo dos relatórios de avaliação e as condições de divulgação destes relatórios ou das informações neles contidas, bem como do seu envio à CMVM.

10. As unidades de participação de organismos de investimento coletivo são avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva entidade gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto no número seguinte.

11. Os restantes valores mobiliários são avaliados ao preço de fecho no momento de referência, do mercado mais representativo e com maior liquidez, ou no mercado onde os mesmos são normalmente transacionados pela Entidade Gestora, onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, de acordo com o critério do justo valor ou do valor conservador previstos no Regulamento da CMVM n.º1/2008.

12. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira, reportando-se este cálculo para valores mobiliários, às cotações do último fecho de sessão de bolsa.

13. O câmbio a utilizar na conversão dos ativos do Fundo, expressos em moeda estrangeira, será o câmbio de divisas divulgado a título indicativo pelo Banco de Portugal do dia a que se refere a valorização.

14. O valor da unidade de participação calculado no último dia útil de cada mês poderá ser, superior, inferior ou igual ao do mês anterior. A oscilação do valor da unidade de participação é função da variação do preço dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

## 14. PERSPETIVAS DO FUNDO PARA 2020

No final de 2019 um novo vírus da estirpe coronavirus, designado COVID-19, surgiu na China. Inicialmente confinado a este país, durante os meses de fevereiro e março atingiu a Europa, Portugal incluído.

Face à gravidade desta situação o Conselho de Administração decidiu ativar um plano de emergência tendo alguns dos seus colaboradores do back-office e um das avaliações dos ativos imobiliários, sido deslocalizados para as instalações, designada pelo acionista, do business continuity site, permanecendo os restantes elementos dessas equipas na sede da sociedade juntamente com os restantes colaboradores de outras áreas de menor impacto. Em simultâneo o teletrabalho foi estimulado fundamentalmente junto dos colaboradores considerados de risco devido a outras patologias e junto dos colaboradores cujas funções podem ser desempenhadas à distância.

Face ao efeito de contágio expectável o eventual impacto na atividade residirá nos atrasos dos compromissos firmados e na programação das ações a implementar com eventuais impactos nos resultados estimados para 2020.

Embora na presente data não seja possível apurar todos os efeitos desta situação, estão a ser tomadas as medidas de minimização dos riscos tendo presente a natureza do Fundo. Neste contexto, é convicção do Conselho de Administração da Entidade Gestora que estas circunstâncias excecionais não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

As perspetivas para 2020 são de continuação da atividade prosseguida com a geração de rendimento e a realização de investimento para aumentar o valor dos respetivos imóveis em carteira (incluindo o seu arrendamento).

28 de abril de 2020

A Administração

Volkert Reig Schmidt (Presidente)

Ana Paula Saraiva Marcelo Grave Rodrigues (Vogal)

Nelson José Pereira Marques Martins (Vogal)

**ANEXO**

31/12/2019			Cenários 2020					
			Cenário 1		Cenário 2		Cenário 3	
			Horizonte: Imediato		Horizonte: a 1 ano		Horizonte: a 1 ano	
			Variação Valor Imóvel (%) <sup>1</sup>	Variação das Rendas (%)	Variação Valor Imóvel (%) <sup>1</sup>	Variação das Rendas (%)	Variação Valor Imóvel (%) <sup>1</sup>	Variação das Rendas (%)
Terrenos	Urbanizados	Arrendados	-25,0%	-	-	-	-25,0%	-
		Não Arrendados	-25,0%	-	-	-	-25,0%	-
	Não Urbanizados	Arrendados	-25,0%	-	-	-	-25,0%	-
		Não Arrendados	-25,0%	-	-	-	-25,0%	-
Projectos de construção de Reabilitação		Serviços	-20,0%	NA	-	NA	-20,0%	NA
		Outros	-20,0%	NA	-	NA	-20,0%	NA
Outros projectos de construção		Habitação	-20,0%	NA	-	NA	-20,0%	NA
		Serviços	-20,0%	NA	-	NA	-20,0%	NA
		Outros	-20,0%	NA	-	NA	-20,0%	NA
Construções Acabadas	Arrendadas	Habitação	-15,0%	-	-	-20,0%	-15,0%	-20,0%
		Comércio	-15,0%	-	-	-20,0%	-15,0%	-20,0%
		Serviços	-15,0%	-	-	-20,0%	-15,0%	-20,0%
		Industrial	-15,0%	-	-	-20,0%	-15,0%	-20,0%
		Outros	-15,0%	-	-	-20,0%	-15,0%	-20,0%
	Não Arrendadas	Habitação	-20,0%	NA	-	NA	-20,0%	NA
		Comércio	-20,0%	NA	-	NA	-20,0%	NA
		Serviços	-20,0%	NA	-	NA	-20,0%	NA
		Industrial	-20,0%	NA	-	NA	-20,0%	NA
		Outros	-20,0%	NA	-	NA	-20,0%	NA
Direitos		Superfície	-20,0%	-	-	-	-20,0%	-
Participações		Sociedades Imobiliárias	-20,0%	NA	-	NA	-20,0%	NA
		FII	-20,0%	NA	-	NA	-20,0%	NA

Variação anual do valor dos imóveis e rendas.

Carteira		Cenários 2020							
		Valor Imóvel		Cenário 1		Cenário 2		Cenário 3	
				Horizonte: Imediato		Horizonte: a 1 ano		Horizonte: a 1 ano	
				Variação Valor Imóvel <sup>1</sup>	Variação das Rendas	Variação Valor Imóvel <sup>1</sup>	Variação das Rendas	Variação Valor Imóvel <sup>1</sup>	Variação das Rendas
Terrenos		6,11%	0,34%	-1,53%	-	-	-0,07%	-1,53%	-0,07%
<b>Total Terrenos</b>		<b>6,11%</b>	<b>0,34%</b>	<b>-1,53%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0,07%</b>	<b>-1,53%</b>	<b>-0,07%</b>
Projectos de construção de Reabilitação		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total Projectos de construção de Reabilitação</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Outros projectos construção		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Outros projectos construção</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Construções Acabadas	Arrendadas	8,53%	1,01%	-1,28%	-	-	-0,20%	-1,28%	-0,20%
	Não Arrendadas	80,96%	-	-16,19%	-	-	-	-16,19%	-
<b>Total Construções Acabadas</b>		<b>89,49%</b>	<b>1,01%</b>	<b>-17,47%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0,20%</b>	<b>-17,47%</b>	<b>-0,20%</b>
Direitos	Superfície	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Direitos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Participações	Sociedades Imobiliárias	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Fil	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total Participações</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Total</b>		<b>95,60%</b>	<b>1,34%</b>	<b>-19,00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0,27%</b>	<b>-19,00%</b>	<b>-0,27%</b>
<b>Variação do Valor do Fundo <sup>1</sup></b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-19,00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0,27%</b>	<b>-17,92%</b>	<b>-</b>
<b>Variação da Yield</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,35%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0,28%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>

Valores em Euros

(1) Considera as alterações no preço dos imóveis e das rendas

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



GUEBAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em euros)

Código	Designação	Notas	2019				2018		Código	Designação	Notas	2019	2018												
			Ativo Bruto	Mv	mv/P	Ativo Líquido	Ativo Líquido																		
<b>ATIVO</b>													<b>PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO</b>												
31	Terrenos	1 e 3	697 652	-	28 242	669 410	666 059	61	CAPITAL DO FUNDO																
32	Construções	1 e 3	12 377 614	-	2 568 499	9 809 115	9 763 941	62	Unidades de participação	2	14 000 000	14 000 000													
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Variações patrimoniais		-	-													
34	Adiantamentos por compras de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados transitados	2	(3 097 651)	(2 883 628)													
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultados distribuídos		-	-													
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		13 075 266	-	2 596 741	10 478 525	10 430 000		Resultado líquido do exercício	2	58 733	(214 024)													
	<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		10 961 082	10 902 348													
	<b>OBRIGAÇÕES:</b>																								
211+2171	Títulos da dívida pública		-	-	-	-	-	48	<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>																
212+2172	Outros fundos públicos equiparados		-	-	-	-	-		Provisões para encargos		-	-													
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-		TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS		-	-													
22	Participações em sociedades imobiliárias		-	-	-	-	-																		
24	Unidades de participação		-	-	-	-	-	421	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>																
26	Outros instrumentos de dívida		-	-	-	-	-	422	Resgates a pagar a participantes		-	-													
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		-	-	-	-	-	423	Rendimentos a pagar a participantes		-	-													
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>							424+...429-sd42424-sd424282	Comissões e outros encargos a pagar	14.2	4 939	4 767													
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	431	Outras contas de credores	14.2	1 587	390													
412	Devedores por rendas vencidas	14.1	14 480	-	-	14 480	3 460	432	Empréstimos titulados		-	-													
415+...+419+sd42	Outras contas de devedores		-	-	-	-	-	432	Empréstimos não titulados		-	-													
424+sd424282	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		14 480	-	-	14 480	3 460	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-													
	<b>DISPONIBILIDADES</b>								TOTAL DOS VALORES A PAGAR		6 526	5 157													
11	Caixa		-	-	-	-	-																		
12	Depósitos à ordem		-	-	-	-	-		<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>																
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	13 742	-	-	13 742	38 484	53	Acréscimos de custos	14.3	29 958	2 563													
14	Certificados de depósito	7	500 000	-	-	500 000	450 000	56	Receitas com proveito diferido	14.3	9 183	11 881													
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-	58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-													
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		513 742	-	-	513 742	488 484	59	Contas transitórias passivas		-	-													
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>								TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		39 141	14 444													
51	Acréscimos de proveitos		2	-	-	2	5																		
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-																		
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-																		
59	Contas transitórias ativas		-	-	-	-	-																		
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS		2	-	-	2	5																		
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>13 603 490</b>	<b>-</b>	<b>2 596 741</b>	<b>11 006 749</b>	<b>10 921 949</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL PRÓPRIO</b>		<b>11 006 749</b>	<b>10 921 949</b>													
	Total do número de unidades de participação	2				14 000	14 000		Valor unitário da unidade de participação	2	782,9344	778,7391													

Abreviaturas: MV - Mais valias; mv - Menos valias; P - Provisões

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de dezembro de 2019.

Contabilista Certificado nº 29267

A Administração



GUEBAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Montantes expressos em euros)

Código	Designação	Notas	2019	2018	Código	Designação	Notas	2019	2018
<b>CUSTOS E PERDAS</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS</b>				
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+...+718	De operações correntes		-	-	812	Da carteira de títulos e participações		-	-
719	De operações extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		60	33
	<b>COMISSÕES</b>				819	De operações extrapatrimoniais		-	-
722	Da carteira de títulos e participações		-	-		<b>RENDIMENTOS DE TÍTULOS</b>			
723	Em ativos imobiliários		-	-	822+...825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de operações correntes	14.4	39 422	39 402	828	De outras operações correntes		-	-
729	De operações extrapatrimoniais		-	-	829	De operações extrapatrimoniais		-	-
	<b>PERDAS EM OP. FINANC. E ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>					<b>GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>			
732	Na carteira de títulos e participações		-	-	832	Na carteira de títulos e participações	14.7	-	-
733	Em ativos imobiliários	14.7	88 850	329 238	833	Em ativos imobiliários		137 375	84 938
731+738	Outras, em operações correntes		-	-	831+838	Outros, em operações correntes		-	-
739	Em operações extrapatrimoniais		-	-	839	Em operações extrapatrimoniais		-	-
	<b>IMPOSTOS</b>					<b>REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES</b>			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		-	-	851	De ajustamentos para dívidas a receber		-	5 242
7412+7422	Impostos indiretos	14.5	7 396	5 754	852	De provisões para encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos	14.5	60 282	29 756	86	<b>RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	14.6	137 300	113 162
	<b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b>				87	<b>OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
751	Ajustamentos para dívidas a receber		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		274 735	203 375
752	Provisões para encargos		-	-					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		19 493	13 088	881	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		559	161	882	Recuperação de incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		216 002	417 399	883	Ganhos extraordinários		-	-
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				884+...888	Ganhos de exercícios anteriores		-	-
781	Valores incobráveis		-	-		Outros ganhos eventuais		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		-	-
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-					
784+...788	Outras perdas eventuais		-	-					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		-	-					
66	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se>0)		58 733	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se<0)		-	214 024
	<b>TOTAL</b>		<b>274 735</b>	<b>417 399</b>				<b>274 735</b>	<b>417 399</b>
8x2-7x2-7x3	Resultados da carteira de títulos		-	-	D-C	Resultados eventuais		-	-
8x3+86-7x3-76	Resultados de ativos imobiliários		166 332	(144 226)	B+D-A-C+74	Resultados antes de imposto sobre o Rendimento		58 733	(214 023)
8x9-7x9	Resultados das operações extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C	Resultado líquido do exercício		58 733	(214 024)
B-A+742	Resultados correntes		58 733	(214 024)					

O anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Contabilista Certificado nº 29267

A Administração

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

**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	
<b>OPERAÇÕES SOBRE VALORES IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Alienação de ativos imobiliários	-		190 000	
Rendimentos de ativos imobiliários	124 583		123 448	
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	124 583	-	313 448
<b>PAGAMENTOS</b>				
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	38 941		34 448	
Outros pagamentos de ativos imobiliários	-	38 941	-	34 448
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		<b>85 642</b>		<b>279 000</b>
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>RECEBIMENTOS</b>				
Juros de depósitos bancários	63		40	
Outros recebimentos correntes	-	63	-	40
<b>PAGAMENTOS</b>				
Comissão de gestão	29 856		28 800	
Comissão de depósito	7 416		7 200	
Impostos e taxas	7 228		6 718	
Taxa de supervisão	3 418		3 413	
Outros pagamentos correntes	11 970	59 888	8 579	54 710
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		<b>(59 825)</b>		<b>(54 670)</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<b>PAGAMENTOS</b>				
Perdas extraordinárias	559		161	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	-	559	-	161
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		<b>(559)</b>		<b>(161)</b>
Saldos dos fluxos monetários do exercício.....(A)		25 258		224 169
Disponibilidades no início do exercício.....(B)		488 484		264 315
Disponibilidades no fim do exercício....(C)=(B)+(A)		513 742		488 484

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Contabilista Certificado nº 29267

A Administração

## INTRODUÇÃO

O Guebar – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo) foi autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 10 de agosto de 2006, tendo iniciado a sua atividade em 2 de novembro de 2006. Trata-se de um Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, objeto de subscrição particular, dirigido a investidores não exclusivamente institucionais. O Fundo foi constituído com uma duração inicial de cinco anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes não superiores a cinco anos, desde que essa decisão seja deliberada em Assembleia de Participantes e autorizada pela CMVM.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 27 de outubro de 2011 foi prorrogada a duração do Fundo, com efeitos a partir de 2 de novembro de 2011, por mais cinco anos, passando a duração do Fundo a ser de dez anos contados a partir da data da sua constituição.

Por deliberação da Assembleia de Participantes realizada no dia 3 de maio de 2016 foi prorrogada a duração do Fundo, com efeitos a partir de 2 de novembro de 2016, por mais cinco anos, passando a duração do Fundo a ser de quinze anos contados a partir da data da sua constituição.

O objetivo do Fundo é o de alcançar, numa perspetiva de longo prazo, uma valorização satisfatória do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de ativos predominantemente imobiliários, nos termos e segundo as regras previstas no seu Regulamento de Gestão.

Tendo em atenção o seu objetivo, o Fundo investirá em valores imobiliários ou outros ativos equiparáveis, participações em sociedades imobiliárias, unidades de participação de outros fundos imobiliários e/ou liquidez. Como forma de atingir o objetivo pretendido, o Fundo privilegia:

- a aquisição de imóveis urbanos ou frações autónomas para valorização ou arrendamento, consoante as condições do mercado;
- a promoção de programas de loteamento para construção, em terreno situado em solo urbano (conforme o definido no Plano Diretor Municipal), destinados a posterior venda; e
- o investimento em prédios ou mistos, destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas. Estes prédios rústicos não se destinam ao desenvolvimento de investimento agrícola, silvícola, florestal ou pecuário.

Sem prejuízo de poder investir em todo o país, o Fundo concentra o seu investimento nos distritos de Lisboa e Setúbal.

O Fundo privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis, caracterizando-se consequentemente como um fundo de distribuição. Assim sendo, e caso a Sociedade Gestora entenda que deve haver lugar à referida distribuição, esta terá uma periodicidade semestral.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela GNB – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora). O Novo Banco, S.A. assume as funções de Banco depositário do Fundo e nessa qualidade tem a custódia de todos os ativos mobiliários que constituem o Fundo.

As unidades de participação foram colocadas junto dos investidores pelo Novo Banco, S.A. e pela própria Sociedade Gestora.

## GUEBAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Montantes expressos em euros)

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.

#### 1. VALIAS POTENCIAIS EM IMÓVEIS

Em 31 de dezembro de 2019, as valias potenciais em imóveis apresentavam a seguinte composição:

	Valor Contabilístico em 31/12/2019 (A)	Média dos valores da Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
Prédio Urbano - Im. Caramujo, Cova da Piedade	669.410,13	669.410,13	0,00
Prédio Urbano - Im. Caramujo, Cova da Piedade	13.540,69	13.540,69	0,00
Prédio Urbano - Im. Caramujo, Cova da Piedade	921.160,57	921.160,55	-0,02
Prédio Misto - Im. Margueira, Cacilhas	2.062.780,00	2.062.780,00	0,00
Prédio Misto - Pr. Misto Serradas, Rio de Mouro	1.705.150,00	1.705.150,00	0,00
Prédio Urbano - Im. Caramujo, Cova da Piedade	5.106.483,65	5.106.483,65	0,00
<b>Total</b>	<b>10.478.525,04</b>	<b>10.478.525,02</b>	<b>-0,02</b>

#### 2. CAPITAL DO FUNDO

O movimento ocorrido no capital do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi o seguinte:

Descrição	Saldo 31-12-2018	Aplicação do Resultado	Resultado do exercício	Saldo 31-12-2019
Valor base	14.000.000	-	-	14.000.000
Resultados transitados	(2.883.628)	(214.024)	-	(3.097.651)
Resultado líquido do exercício	(214.024)	214.024	58.733	58.733
<b>Total</b>	<b>10.902.348</b>	<b>-</b>	<b>58.733</b>	<b>10.961.082</b>
Número de unidades de participação	14.000			14.000
Valor unitário das unidades de participação (Em euros)	778,7391			782,9344

Dado tratar-se de um Fundo Fechado, as unidades de participação apenas são reembolsáveis aquando da sua liquidação ou redução de capital.

**3. IMÓVEIS**

Em 31 de dezembro de 2019, esta rubrica apresentava a seguinte composição:

	Área(m2)	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
<b>1 – IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>						
<b>1.1. Terrenos</b>						
<b>1.1.1. Urbanizados</b>						
<b>Arrendados</b>						
Prédio Urbano - Im. Caramujo, Cova da Piedade	3.600,00	15/2/2019	650.606	27/2/2019	688.214	669.410
<b>1.4. Construções Acabadas</b>						
<b>1.4.1.Arrendadas</b>						
<b>Habitação</b>						
Prédio Urbano - Im. Caramujo, Cova da Piedade	73,00	15/2/2019	13.160	27/2/2019	13.921	13.541
<b>Outros</b>						
Prédio Urbano - Im. Caramujo, Cova da Piedade	4.952,00	15/2/2019	895.285	27/2/2019	947.037	921.161
<b>1.4.2.Não arrendadas</b>						
<b>Outros</b>						
Prédio Misto - Im. Margueira, Cacilhas	14.500,00	27/2/2019	2.022.400	15/2/2019	2.103.160	2.062.780
Prédio Misto - Pr. Misto Serradas, Rio de Mouro	94.639,00	22/2/2019	1.670.200	27/2/2019	1.740.100	1.705.150
Prédio Urbano - Im. Caramujo, Cova da Piedade	27.462,00	15/2/2019	4.963.039	27/2/2019	5.249.928	5.106.484
<b>Total</b>						<b>10.478.525</b>

**6. APRESENTAÇÃO DAS CONTAS E RESUMO DOS PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E DE VALORIZAÇÃO**

As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

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

a) Especialização de exercícios

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

b) Comissões*Comissão de gestão*

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração pelos serviços de gestão do seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão corresponde a 2.400 euros mensais, cobrada mensalmente e registada na rubrica “Comissões”.

Adicionalmente, no termo do prazo e respetiva liquidação, ou no momento de prorrogação do Fundo, se tal for o caso, será cobrada uma comissão adicional de desempenho de gestão, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

- (i) é calculada a rentabilidade efetiva do Fundo entre a data de constituição do Fundo e a data do termo do prazo do Fundo, ou a data da prorrogação do prazo do Fundo se tal for o caso, para o período em causa;
- (ii) a rentabilidade efetiva obtida em (i) é comparada com uma rentabilidade efetiva de 1,6% / ano (“*benchmark*”);
- (iii) Caso a rentabilidade calculada em (i) seja superior à rentabilidade calculada em (ii), 30% da diferença será cobrada pela Sociedade Gestora como comissão adicional de desempenho;
- (iv) O limite percentual máximo que a comissão de desempenho da Sociedade Gestora pode atingir é de 1% sobre o ativo total do Fundo;
- (v) Caso o Fundo venha a ser liquidado antes do termo do prazo dos cinco anos, será igualmente aplicável a mesma comissão de desempenho da Sociedade Gestora, nos termos supra expostos, com um limite percentual máximo de 0,8% se o Fundo terminar no final do terceiro ano de constituição e de 0,9% se terminar no final do 4º ano de constituição.

#### *Comissão de depositário*

A comissão de depositário constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração pelos serviços que lhe são prestados pelo Banco depositário.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão corresponde a 600 euros mensais, cobrada trimestralmente e registada na rubrica “Comissões”.

#### c) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia útil de cada mês. A taxa mensal em vigor é de 0,0266‰, com um limite mensal mínimo e máximo de 200 euros e 20.000 euros, respetivamente, sendo registada na rubrica “Comissões”.

#### d) Ativos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com o seu valor de aquisição, 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, uma vez que deverão refletir o seu valor venal, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido caso fossem vendidos em condições normais de mercado.

Adicionalmente, de acordo com a legislação em vigor, as aquisições e alienações de bens imóveis devem ser precedidas de avaliações, com uma antecedência máxima de seis meses, de pelo menos, dois peritos imobiliários independentes inscritos na CMVM.

De acordo com a Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro que consagra o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, os imóveis são avaliados com uma periodicidade máxima de 12 meses, ou, no caso dos organismos de investimento imobiliário abertos, com a periodicidade correspondente à periodicidade do resgate, caso seja inferior à primeira. Adicionalmente, os imóveis deverão passar a

estar registados pelo valor correspondente à média simples dos valores atribuídos pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

As mais ou menos-valias que resultem do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas na demonstração dos resultados nas rubricas “Ganhos/Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários - Em ativos imobiliários”, tendo como contrapartida as correspondentes mais e menos-valias não realizadas, registadas no Ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que ocorrem, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o custo de aquisição dos imóveis. Simultaneamente, são anulados na demonstração dos resultados os ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis reconhecidos nas rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Os imóveis detidos pelo Fundo destinam-se principalmente a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveito no ano a que respeitam na rubrica “Rendimentos de ativos imobiliários”, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica “Receitas com proveito diferido”.

e) Unidades de participação

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

A rubrica “Variações patrimoniais” resulta da diferença entre o valor de subscrição / resgate e o valor base da unidade de participação na data da operação.

Dado tratar-se de um Fundo Fechado, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital do Fundo. O preço de subscrição das unidades de participação corresponderá ao valor da unidade de participação no dia anterior à data da liquidação financeira.

Igualmente por se tratar de um Fundo Fechado, só ocorrerão resgates em caso de deliberação de redução de capital ou de oposição de alguns participantes face a situações de prorrogação do prazo do Fundo. O valor de reembolso das unidades de participação será calculado com base no preço em vigor no dia anterior aquele em que o resgate seja liquidado, com exceção dos casos de oposição à prorrogação do prazo do Fundo, em que será considerado o valor da unidade de participação na data em que termine o período de duração inicial do Fundo, como se esse prazo não tivesse sido prorrogado.

f) Distribuição de resultados

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, este capitalizará os rendimentos obtidos, podendo pontualmente distribuir rendimentos, caracterizando-se consequentemente como um fundo de distribuição contingencial. São distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez financeira do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios.

A periodicidade da distribuição dos resultados será definida pela Sociedade Gestora, sendo os resultados distribuídos pelos participantes em função do número de unidades de participação de que cada um seja titular à data da distribuição. As distribuições de resultados que vierem a ser efetuadas serão devidamente publicitadas no sistema de difusão de informação da CMVM.

g) Imposto sobre o rendimento

i) Regime fiscal em vigor até 30 de junho de 2015

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre o rendimento de forma autónoma, considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma, o valor das unidades de participação é em cada momento líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos de encargos de conservação e manutenção, devidamente documentados, bem como de Imposto Municipal sobre Imóveis, obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. Relativamente às mais-valias prediais, estas estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Outros rendimentos que não prediais, são tributados da seguinte forma:

- os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto;
- tratando-se de rendimentos decorrentes de títulos de dívida, de lucros distribuídos e de rendimentos de fundos de investimentos, obtidos fora do território português, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 20%;
- caso os rendimentos não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os outros rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos no estrangeiro;
- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

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

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais valias, é registado na rubrica Impostos na Demonstração dos Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respetivo valor bruto na respetiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efetuada até ao final do mês de abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspeção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do ano a que respeitam.

i) Regime fiscal em vigor a partir de 1 de Julho de 2015



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019  
(Montantes expressos em euros)

Com a entrada em vigor, em 1 de julho de 2015, do novo regime fiscal dos Organismos de Investimento Coletivo (OIC), consagrado no Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, o imposto apurado a 30 de junho de 2015 deverá ser liquidado no prazo de 120 dias a contar daquela data.

No âmbito do novo regime fiscal é adotado o sistema de tributação 'à saída', passando-se a tributar os rendimentos auferidos pelos investidores em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC).

Por outro lado, sobre o Valor Líquido Global do Fundo passa a incidir uma taxa de 0,0125% em sede de Imposto do Selo, a ser liquidada trimestralmente.

A partir de 1 de julho de 2015, o rendimento dos Fundos de Investimento Imobiliário é tributado em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o lucro tributável apurado anualmente, no qual não se incluem rendimentos prediais, de capitais e mais valias, bem como os gastos diretamente relacionados com esses rendimentos e comissões de gestão ou outras que revertam para as entidades gestoras.

As mais valias apuradas a partir de 1 de julho de 2015, relativas a imóveis adquiridos até essa data, serão tributadas na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até aquela data.

## 7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido na liquidez do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi o seguinte:

	<b>31/12/2018</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Reduções</b>	<b>31/12/2019</b>
Depósitos à ordem	38.484			13.742
Depósitos a prazo	450.000	1.430.000	(1.380.000)	500.000
<b>Total</b>	<b>488.484</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>513.742</b>

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os depósitos à ordem e a prazo encontravam-se domiciliados no Novo Banco, S.A..

## 12. IMPOSTOS E TAXAS

No decurso do exercício de 2019, não foram efectuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a alteração introduzida pelo Orçamento de Estado para 2002.

**14. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA A APRECIÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS****14.1 CONTAS DE TERCEIROS – ATIVO**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Devedores		
Devedores por rendas vencidas	14.480	3.460
<b>Total</b>	<b>14.480</b>	<b>3.460</b>

**14.2 CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	2.496	2.400
Comissão de depositário	1.872	1.800
Taxa de supervisão	571	567
<b>Sub-Total</b>	<b>4.939</b>	<b>4.767</b>
Outras contas de credores:		
Imposto sobre o Rendimento	219	390
<b>Sub-Total</b>	<b>219</b>	<b>390</b>
Outros credores		
Fornecimentos e serviços externos	368	-
Cauções	1.000	-
<b>Sub-Total</b>	<b>1.368</b>	<b>-</b>
	<b>1.587</b>	<b>390</b>
<b>Total</b>	<b>6.526</b>	<b>5.157</b>

**14.3 ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acréscimos de custos:		
Auditoria	1.199	1.200
Imposto do Selo	1.370	1.363
IMI	27.389	-
<b>Sub-Total</b>	<b>29.958</b>	<b>2.563</b>
Receitas com proveito diferido:		
Rendas adiantadas	9.183	11.881
<b>Total</b>	<b>39.141</b>	<b>14.444</b>

**14.4 COMISSÕES**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica apresentava a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Outras, de operações correntes:		
Comissão de gestão	28.800	28.800
Comissão de depositário	7.200	7.200
Taxa de supervisão	3.422	3.402
<b>Total</b>	<b>39.422</b>	<b>39.402</b>

**14.5 IMPOSTOS**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os impostos suportados pelo Fundo apresentavam a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Imposto Municipal sobre Imóveis	60.282	29.756
Imposto do Selo	7.396	5.754
<b>Total</b>	<b>67.678</b>	<b>35.510</b>

**14.6 RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica inclui as rendas auferidas pelo Fundo.

**14.7 GANHOS/PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esta rubrica apresentava a seguinte composição:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ganhos/Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários</u>		
<i>Em ativos imobiliários</i>		
Ganhos em alienações	-	8.988
Ganhos em ajustamentos	137.375	75.950
<b>Sub-Total</b>	<b>137.375</b>	<b>84.938</b>
Perdas em ajustamentos	(88.850)	(329.238)
<b>Sub-Total</b>	<b>(88.850)</b>	<b>(329.238)</b>

**15. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES**

No final de 2019 um novo vírus da estirpe coronavirus, designado COVID-19, surgiu na China.

Inicialmente confinado a este país, durante os meses de fevereiro e março atingiu a Europa, Portugal incluído.

Face à gravidade desta situação o Conselho de Administração decidiu ativar um plano de emergência tendo alguns dos seus colaboradores do Back-office e das Avaliações dos ativos imobiliários, sido deslocalizadas para as instalações, designadas pelo acionista, do business continuity site, permanecendo os restantes elementos dessas equipas na sede da sociedade juntamente com os restantes colaboradores de outras áreas de menor impacto. Em simultâneo o teletrabalho foi estimulado fundamentalmente junto dos colaboradores considerados de risco devido a outras patologias e junto dos colaboradores cujas funções podem ser desempenhadas à distância.

Face ao efeito de contágio expectável o eventual impacto na atividade residirá nos atrasos dos compromissos firmados e na programação das ações a implementar com eventuais impactos nos resultados estimados para 2020.

GUEBAR - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019  
(Montantes expressos em euros)

Embora na presente data não seja possível apurar todos os efeitos desta situação, estão a ser tomadas as medidas de minimização dos riscos tendo presente a natureza do Fundo. Neste contexto, é convicção do Conselho de Administração da Entidade Gestora que estas circunstâncias excecionais não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

Contabilista Certificado nº 29267

A Administração

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (adiante também designado por Fundo), gerido pela sociedade gestora GNB - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante também designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 11 006 749 euros e um total de capital do fundo de 10 961 082 euros, incluindo um resultado líquido de 58 733 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 Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado 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.

#### Ênfase

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e na nota 15 do anexo às demonstrações financeiras, o Conselho de Administração da Entidade Gestora considera que, relativamente à pandemia COVID-19, embora na presente data não seja possível apurar todos os seus efeitos, estão a ser tomadas as medidas de minimização dos riscos tendo presente a natureza do Fundo. Neste contexto, é convicção do Conselho de Administração da Entidade Gestora que estas circunstâncias excecionais não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

## 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>	
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.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (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; e (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.
<b>2. Reconhecimento do rédito</b>	
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.	Principais procedimentos de auditoria utilizados para confirmação da plenitude e exatidão do valor das rendas: • Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilísticos; • Verificação global das rendas contabilizadas.
<b>3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</b>	
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.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (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 compreendido entre 2017 e 2018, tendo entretanto sido celebrado um outro contrato abrangendo a auditoria ao exercício de 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 28 de abril 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, 28 de abril 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)