



Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado GAIA DOURO

RELATÓRIO E CONTAS 2020



Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.

Sede Social: Av. João XXI, 63 - 1000-300 Lisboa - Capital Social € 9.300.000 - CRL de Lisboa e contribuinte 502 454 563



ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

No ano de 2020, a economia mundial registou uma contração significativa em consequência da pandemia COVID-19. Com efeito, o Fundo Monetário Internacional (FMI) estima que, após um crescimento de 2,8% em 2019, o PIB real global tenha evidenciado uma contração de 4,4% em 2020. De acordo com estas perspetivas, tanto o crescimento do agregado de países desenvolvidos (que deverá ter passado de 1,7% em 2019 para -5,8% em 2020) como o de emergentes (de 3,7% em 2019 para -3,3% em 2020) foi impactado pela crise sanitária mundial e pelas respetivas medidas de confinamento que, por sua vez, acarretaram uma supressão alargada de atividades. No que concerne à evolução de preços, a inflação observou um abrandamento considerável, particularmente no bloco desenvolvido, devido ao efeito negativo da pandemia na procura de diversos setores, em especial, dos serviços.

Indicadores Económicos						
Taxas de variação em %, exceto taxa de desemprego						
	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Global	2,8	-4,4	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
EUA	2,2	-4,3	1,8	1,5	3,7	8,9
União Europeia ^(a)	1,5	-7,4	1,4	0,7	6,7	7,7
Área Euro	1,3	-7,8	1,2	0,3	7,5	8,3
Alemanha	0,6	-5,6	1,4	0,4	3,1	4,0
França	1,5	-9,4	1,3	0,5	8,5	8,5
Espanha	2,0	-12,4	0,8	-0,2	14,1	16,7
Itália	0,3	-9,9	0,6	-0,1	10,0	9,9
Reino Unido	1,5	-9,8	1,8	0,8	3,8	5,4
Japão	0,7	-5,3	0,5	-0,1	2,4	3,3
Rússia	1,3	-4,1	4,5	3,2	4,6	5,6
China	6,1	1,9	2,9	2,9	3,6	3,8
Índia	4,2	-10,3	4,8	4,9	n.d.	n.d.
Brasil	1,1	-5,8	3,7	2,7	11,9	13,4

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 2020; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Especificamente, as projeções de outubro da referida instituição apontavam para que a atividade económica dos EUA, após ter crescido 2,2% em 2019, contraísse 4,3% em 2020. Porém, de acordo com os dados oficiais entretanto divulgados, do Bureau of Economic Analysis, a contração, apesar de ter sido significativa, foi de menor magnitude, ficando nos 3,5%. Com o objetivo de amenizar as consequências económico-sociais da pandemia, o governo americano aprovou um conjunto de medidas fiscais num valor superior a 3 biliões de dólares, as quais incluem, entre outras, transferências diretas para as famílias e o alargamento da abrangência e aumento dos beneficiários de subsídio de desemprego. No que respeita ao mercado de trabalho, de acordo com os dados oficiais do Bureau of Labor Statistics, denotou-se uma deterioração significativa, com a taxa de desemprego a subir de 3,5% em fevereiro, o mínimo em 50 anos, para quase 15% em abril, o máximo histórico, tendo posteriormente verificado uma trajetória descendente, situando-se no final do ano a 6,7%. Esta dinâmica encontrava-se perspetivada pelo FMI, que estimava um aumento da taxa média anual de 3,7% em 2019 para 8,9%



em 2020. Por seu turno, segundo as projeções do FMI, a inflação apresentou um abrandamento, ao ter descido de 1,8% em 2019 para 1,5% em 2020. Perante este contexto, conjuntamente com a necessidade de repor o normal funcionamento dos mercados financeiros, motivou a que a Reserva Federal Americana (*Fed*) procedesse à implementação de várias medidas de cariz acomodatório. De entre estas, destacaram-se o corte das taxas diretoras para o limite mínimo efetivo, a compra avultada de obrigações do tesouro e de títulos com dívida hipotecária como colateral, a criação de linhas de cedência de liquidez e de concessão de crédito e, também, a adoção de um objetivo de inflação média.

Indicadores Económicos da União Europeia e Área Euro

Taxas de variação em %, exceto onde indicado

	União Europeia		Área Euro	
	2019	2020	2019	2020
PIB real	1,5	-7,4	1,3	-7,8
Consumo privado	1,6	-8,2	1,3	-8,7
Consumo público	2,0	2,1	1,9	1,9
Formação Bruta de Capital Fixo	5,7	-10,3	5,8	-11,2
Exportações	2,7	-11,3	2,5	-11,5
Importações	3,8	-10,0	3,9	-10,1
Inflação	1,4	0,7	1,2	0,3
Taxa de desemprego (em %)	6,7	7,7	7,5	8,3
Saldo orçamental (em % do PIB)	-0,5	-8,4	-0,6	-8,8

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Na Área Euro, as perspetivas de outono da Comissão Europeia indicavam uma contração da atividade em 2020 mais acentuada do que a dos EUA, de 7,8%, após ter crescido 1,3% em 2019. O Eurostat, a entidade oficial de estatística da região, estimou uma queda de 6,8% em 2020. Para o pior desempenho económico desta região contribuiu a implementação de medidas de confinamento consideravelmente mais restritivas. Perante este enquadramento, os governos dos Estados-membros executaram um conjunto de políticas fiscais expansionistas, as quais foram coadjuvadas pelas das instituições supranacionais, tendo-se destacado a aprovação do fundo de recuperação europeu, “Next Generation EU”, no montante de 750 mil milhões de euros. No que respeita ao mercado de trabalho, este foi suportado por programas de retenção de emprego aplicados em vários países, permitindo que o aumento da taxa de desemprego fosse inferior ao verificado nos EUA (desde fevereiro, período pré-crise, aumentou 1,1 pontos percentuais, situando-se a 8,3% em dezembro de 2020, segundo os dados oficiais do Eurostat). As perspetivas da Comissão Europeia também indicavam uma subida moderada, de 7,5% em 2019 para 8,3% em 2020. Relativamente à inflação, esta foi particularmente impactada pela crise económica, situando-se em território negativo desde agosto até dezembro, de acordo com a informação oficial do Eurostat. Esta descida também se encontrava perspetivada pela Comissão Europeia. Neste contexto, o Banco Central Europeu (BCE) procedeu a um incremento substancial do grau acomodatório da política monetária. De entre as várias medidas anunciadas, salientaram-se (i) a criação do programa de compra de ativos para resposta à emergência pandémica (conhecido pela sigla em inglês PEPP), dotado de elevada flexibilidade no ritmo mensal de aquisições, nas jurisdições dos emitentes e no tipo de obrigações adquiridas, (ii) o aumento do programa de compra de ativos em 120 mil milhões de euros e (iii) as condições significativamente mais favoráveis para as operações de refinanciamento de prazo alargado direcionadas (vulgo TLTRO-III).



Para a economia portuguesa, as perspetivas de outono da Comissão Europeia apontavam para uma contração mais significativa em 2020 que a da maioria dos Estados-membros, com uma queda do PIB real de 9,3%, após ter registado um crescimento de 2,2% em 2019. No entanto, segundo o instituto nacional de estatística, a quebra, apesar de ter sido bastante acentuada, foi menor, tendo-se fixado a 7,6%. Esta evolução deriva da maior relevância para a atividade económica de setores mais impactados pelo confinamento, tais como os ligados ao turismo. No que diz respeito do mercado de trabalho, à semelhança de outros países europeus, a deterioração foi atenuada pelas medidas de retenção de emprego, embora se tenha observado uma subida da taxa de desemprego. No que se refere à inflação, esta prolongou a trajetória de abrandamento significativo, influenciada, em especial, pela evolução negativa dos preços da energia.

Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas em %, exceto onde indicado

	2018	2019	2020
PIB real	2,8	2,2	-9,3
Consumo privado	2,6	2,4	-7,9
Consumo público	0,6	0,7	1,0
Formação Bruta de Capital Fixo	6,2	5,4	-10,2
Exportações	4,1	3,5	-21,0
Importações	5,0	4,7	-15,6
Inflação	1,2	0,3	-0,1
Taxa de desemprego (em %)	7,1	6,5	8,0
Saldo orçamental (em % do PIB)	-0,3	0,1	-7,3
Dívida Pública (em % do PIB)	122	117	135

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Por fim, de acordo com as projeções do FMI, as economias emergentes, quando comparadas com as do bloco desenvolvido, deverão ter registado uma contração menor da atividade em 2020, de 3,3%, após terem evidenciado um crescimento de 3,7% em 2019. Perante este enquadramento e dada a inflação controlada, os bancos centrais dos países do bloco emergente adotaram também uma política monetária consideravelmente mais acomodatória, com várias destas autoridades monetárias a terem introduzido programas de compra de ativos, tais como o da Índia, o da África do Sul, o da Hungria e o da Polónia. Importa realçar, no entanto, a dinâmica da atividade da China, que se destacou pela positiva, ao ter evidenciado um crescimento de 2,3% em 2020, segundo o *China National Bureau of Statistics*. O melhor comportamento económico deste país, que constituiu o primeiro a ser afetado pela pandemia, poderá refletir a maior eficácia no controlo das infeções e das políticas de estímulo implementadas.

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Na área de escritórios, e a partir de março, registou-se uma forte redução da procura quer para possíveis expansões quer para possíveis mudanças. O teletrabalho ganhou relevância, provocando um direcionamento para uma cultura híbrida e um aumento da taxa de desocupação, assim como a suspensão de um número significativo de novos projetos que estavam na iminência de avançar, e que pretendiam dar resposta à elevada procura que se registava até então.



No setor do retalho, os confinamentos e consequentes limitações laterais, levaram ao fecho da maioria dos espaços tendo-se instalado enormes dúvidas e receios neste setor. Apesar de muitos operadores terem procurado inovar com novas formas de realizar comércio, apostando nomeadamente no on-line, este redirecionamento não supriu, na grande maioria dos casos, a redução física de Clientes, nacionais e estrangeiros.

No que concerne à habitação, correlacionadas as limitações referentes a visitas, com um clima de grande volatilidade e incerteza, o número de transações sofreu uma forte redução. Neste contexto, assinala-se que, relativamente ao arrendamento, principalmente nos grandes centros urbanos, registou-se uma acentuada transformação de unidades direcionadas para o alojamento de curta duração para o arrendamento de longa duração, com consequente redução dos preços das rendas.

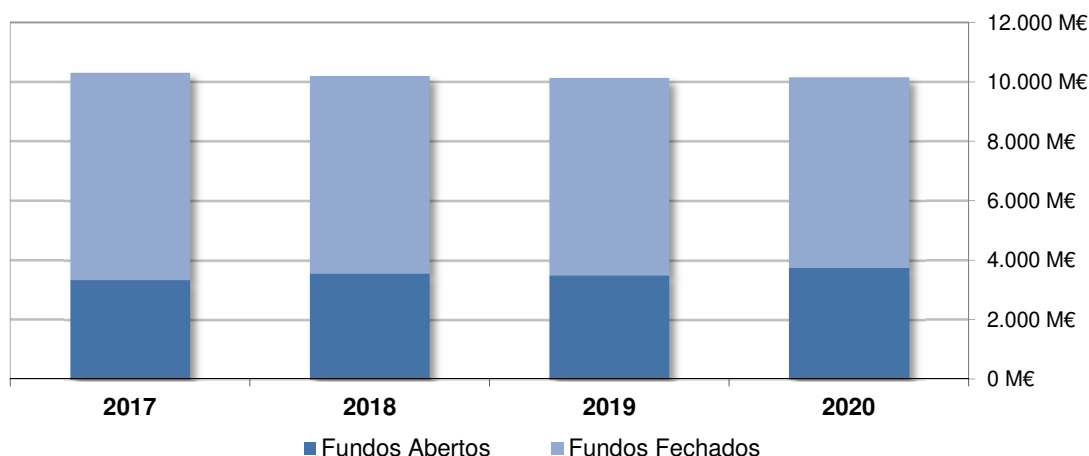
Apesar da pandemia ter impactado fortemente o setor imobiliário, registou-se um número significativo de transações nos vários segmentos.

Perante o quadro pandémico, e com as inerentes limitações de mobilidade, registou-se uma forte redução da procura, mas também da oferta de produto de investimento, porquanto os diversos vendedores e compradores continuam na expectativa sobre a evolução do quadro económico.

Por sua vez, e não obstante as elevadas dúvidas que pairam sobre a economia, os setores hoteleiro, pela redução de turistas, e o retalho, pelo impacto da lei das moratórias, sofreram uma diminuição de interesse e alargamento das yields.

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2020, o somatório dos valores dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 10.161,7 milhões de euros (M€), o que traduz um crescimento de 40M€ face ao final de 2019.



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas 31 de dezembro de 2020

Analisando o ano de 2020, verifica-se que a totalidade do investimento se encontrava aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 77% em construções acabadas, 14% em terrenos e 9% em projetos de construção. Numa análise setorial, conclui-se que estes imóveis se enquadravam predominantemente no sector dos serviços (38%), do comércio (24%) e habitacional (14%).

No final do ano, existiam 196 fundos imobiliários em atividade, menos 11 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 66% do mercado, destacando-se a Interfundos com uma quota de 12,5%, a Square AM com uma quota de 11,3%, a Caixa Gestão de Ativos com uma quota de 9,2% e a GNB Real Estate com uma quota de 6,3%.



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 sítos 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 2020 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.

No decorrer do ano não foram concretizadas vendas de imóveis do Fundo, tendo sido analisadas diversas propostas de compra e venda de ativos, encontrando-se ainda em curso dois desses processos.

Foi ainda feita a divulgação dos ativos para venda ou arrendamento e a realizadas diversas reparações e benfeitorias nos diversos ativos.

Ao longo deste ano as receitas provenientes dos arrendamentos foram utilizadas para amortizar 1,2 milhões de euros de dívida, tendo o Fundo encerrado o ano com um passivo bancário de 6,24 milhões de euros junto da Caixa Geral de Depósitos.

Para 2021 a gestão continuará a seguir a estratégia de acompanhamento e monitorização de parque imobiliário do Fundo, tendo em vista a sua valorização e rentabilização.

Medidas tomadas no âmbito da pandemia Covid-19

Na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da sociedade gestora do Fundo tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, passando a atividade a ser desenvolvida no edifício sede e em regime de teletrabalho.

Os peritos avaliadores consideram que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência foram realizadas tendo por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia.

Para gestão do Fundo, e tendo presente informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do n.º 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excepcionais decorrentes do subsequente agravamento da pandemia no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 20.579.636 euros e um valor líquido global de 14.725.165 euros. Os Proveitos totalizaram 2.197.048 euros, sendo 1.986.668 euros



de Rendas e os Custos ascenderam a 840.471 euros. O Resultado Líquido do Exercício foi de 1.356.577 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade anual de 10,12%.

Dados Históricos

Valores em euros

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
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%
2020	14.725.165,13 €	6.000	2.454,1942 €	10,12%

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Proveitos	2.299.817	2.242.681	2.372.240	2.699.215	2.197.048
Custos	5.340.991	1.389.371	583.621	714.142	840.471
Resultado Líquido	-3.041.175	853.310	1.788.620	1.985.073	1.356.577

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2016	2017	2018	2019	2020
- Impostos	104.753	158.624	150.023	153.086	149.756
- Comissão de Gestão	91.224	86.328	86.626	88.798	90.058
- Comissão de Depósito	4.377	4.804	5.698	6.692	7.370
- Taxa de Supervisão	2.807	2.816	3.315	3.924	4.384
- Custos de Auditoria	4.244	4.244	4.244	4.244	4.244

Lisboa, 23 de fevereiro de 2021


Tiago Ravara Marques


Paula Cristina Geada



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**BALANÇOS**

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO							PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020			2019		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido				2020	2019
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS											
31	Terrenos	1 e 3	2.044.871	3.841.637	-	5.886.508	5.883.000	61	Unidades de Participação	2	6.000.000	6.000.000
32	Construções	1 e 3	22.558.491	612.205	-8.477.568	14.693.128	14.810.250	62	Variações Patrimoniais		-	-
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	7.368.588	5.383.515
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	1.356.577	1.985.073
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		24.603.362	4.453.842	-8.477.568	20.579.636	20.693.250		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		14.725.165	13.368.588
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES											
	OBRIGAÇÕES:											
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		-	-
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-					
26	Outros títulos		-	-	-	-	-					
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-	-					
	CONTAS DE TERCEIROS											
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-		CONTAS DE TERCEIROS			
412	Devedores por rendas vencidas		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
413+...+419	Outras Contas de Devedores		-	-	-	-	-	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14	379	-
	DISPONIBILIDADES							424+...+429	Outras Contas de Credores	14	6.585	-
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	690.918	-	-	690.918	417.363	432	Empréstimos Não Titulados	10 e 14	6.236.918	7.436.918
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		6.243.882	7.436.918
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		690.918	-	-	690.918	417.363					
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
51	Acréscimos de proveitos		-	-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	15	135.951	140.382
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	15	165.556	164.716
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	15	-	9
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		-	-	-	-	-		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		301.507	305.107
	TOTAL DO ATIVO		25.294.280	4.453.842	-8.477.568	21.270.554	21.110.613		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		21.270.554	21.110.613
	Total do N° de Unidades de Participação	2				6.000	6.000		Valor Unitário da Unidade de Participação	2	2.454,1942	2.228,0980

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020	2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020	2019
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+...+718	De Operações Correntes	16	125.957	146.202	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		-	-
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-		RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em Ativos Imobiliários		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	125.358	126.754	828	De outras operações correntes		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Ativos Imobiliários	17	326.010	169.038	833	Em Ativos Imobiliários	17	210.171	697.550
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 Indiretos	12	149.756	153.086	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		1.986.668	1.976.587
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-
751	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		2.196.839	2.674.137
752	Provisões para Encargos		-	-					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	113.247	117.339		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		143	123	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		840.471	712.542	882	Ganhos Extraordinários		209	228
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	24.850
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	1.600		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		209	25.078
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-					
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	-		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		-	1.600		TOTAL		2.197.048	2.699.215
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		1.356.577	1.985.073	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
	TOTAL		2.197.048	2.699.215		TOTAL		2.197.048	2.699.215
	Resultados da Carteira de Títulos		-	-		Resultados Eventuais		209	23.478
	Resultados de Ativos Imobiliários		1.757.582	2.387.760		Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento		1.356.577	1.985.073
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		-	-		Resultados Líquidos do Período		1.356.577	1.985.073
	Resultados Correntes		1.356.368	1.961.595					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020	2019
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 ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de ativos imobiliários	-	83.300
Rendimentos de ativos imobiliários	1.987.498	1.978.448
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	-
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	-
	1.987.498	-
		2.061.748
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	-	-
Comissões em ativos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	107.089	107.047
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários	2.224	4.638
	109.313	111.685
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	1.878.185	1.950.063
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	-
Outros recebimentos correntes	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	93.602	91.779
Comissão de depósito	6.960	5.698
Impostos e taxas	149.878	132.083
Empréstimo	126.715	146.960
Juros de disponibilidades e Empréstimos	1.200.000	1.200.000
Outros pagamentos correntes	27.684	33.587
	1.604.839	1.610.107
Fluxo das operações de gestão corrente	-1.604.839	-1.610.107
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	209	228
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	-
	209	228
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	-	1.600
	-	1.600
Fluxo das operações eventuais	209	-1.372
Saldo dos fluxos monetários do período	273.555	338.584
Disponibilidades no início do período	417.363	78.779
Disponibilidades no fim do período	690.918	417.363

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

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

e) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, o Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade.

f) Unidades de participação

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

g) Política de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, desde que salvaguardada a liquidez, a solvabilidade e a solidez financeira do Fundo.

A distribuição de rendimentos incide sobre parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante o caso, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados.

A periodicidade da distribuição de rendimentos é anual e terá lugar a partir do terceiro ano civil completo de atividade do Fundo. Os rendimentos a distribuir são iguais, no mínimo, a 50% dos resultados elegíveis gerados durante o ano anterior.

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

Imóveis	31-12-2020				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
António Costa Bernar	275.062	-92.534	182.528	182.528	-
Arcos do Sardão	1.542.456	-898.741	643.715	643.715	-
Casa do Duque	629.444	-322.444	307.000	307.000	-
Complexo P. Aguda	1.330.386	4.028	1.334.414	1.334.414	-
Gaia Social	2.229.070	-567.958	1.661.112	1.661.112	-
Guimbes	611.194	-219.346	391.848	391.848	-
Lot. Ind. Belavista	2.706.148	-1.471.930	1.234.218	1.234.218	-
Minas	164.039	-43.605	120.434	120.434	-
Moldo Mecânica	388.407	-154.898	233.509	233.509	-
Oficinas Gerais Bomb	8.104.946	-1.900.857	6.204.089	6.204.089	-
P. Campismo	2.044.871	3.841.637	5.886.508	5.886.508	-
Parcelas Diversas	589.877	-424.109	165.768	165.768	-
Pinhal da Aguda	90.174	-45.776	44.398	44.398	-
Pinto Mourão	1.395.225	-525.675	869.550	869.550	-
Qta dos Castelos	1.155.997	-569.952	586.045	586.045	-
Rua da Montanha	1.346.066	-631.566	714.500	714.500	-
	<u>24.603.362</u>	<u>-4.023.726</u>	<u>20.579.636</u>	<u>20.579.636</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2020, o montante negativo de 4.023.726 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.

No exercício de 2020 não ocorreram aquisições, nem alienações de imóveis.



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 2020, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2019	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2020
Valor base	6.000.000	-	-	-	6.000.000
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-
Resultados transitados	5.383.515	-	1.985.073	-	7.368.588
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	1.985.073	-	-1.985.073	1.356.577	1.356.577
	<u>13.368.588</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.356.577</u>	<u>14.725.165</u>
Número de unidades de participação	<u>6.000</u>				<u>6.000</u>
Valor da unidade de participação	<u>2.228,0980</u>				<u>2.454,1942</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 2020, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Ativos

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	13/03/2020	5.836.116	13/03/2020	5.936.900	5.886.508
1.3 OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO									
Préd. Urb. - António Costa Bernar	V.N de Gaia	2.139	19/12/2008	275.062	13/03/2020	172.800	13/03/2020	192.257	182.529
Préd. Urb. - Arcos do Sardão	V.N de Gaia	6.980	19/12/2008	1.542.456	13/03/2020	627.200	13/03/2020	660.229	643.715
Préd. Urb. - Casa do Duque	V.N de Gaia	4.500	19/12/2008	629.444	04/12/2020	300.000	04/12/2020	314.000	307.000
Préd. Urb. - Guimbes	V.N de Gaia	8.000	19/12/2008	611.194	13/03/2020	389.295	13/03/2020	394.400	391.848
Préd. Urb. - Lot. Ind. Belavista	V.N de Gaia	66.000	19/12/2008	2.706.148	13/03/2020	1.221.235	13/03/2020	1.247.200	1.234.218
Préd. Urb. - Minaa	V.N de Gaia	1.927	19/12/2008	164.039	13/03/2020	115.000	13/03/2020	125.868	120.434
Préd. Urb. - Moldo Mecânica	V.N de Gaia	8.190	19/12/2008	388.407	13/03/2020	233.300	13/03/2020	233.718	233.509
Préd. Urb. - Parcelas Diversas - Madalena	V.N de Gaia	19.000	19/12/2008	589.877	13/03/2020	164.536	13/03/2020	167.000	165.768
Préd. Urb. - Pinhal da Aguda	V.N de Gaia	230	19/12/2008	90.174	13/03/2020	40.797	13/03/2020	48.000	44.399
Préd. Urb. - Pinto Mourão	V.N de Gaia	912	19/12/2008	1.395.225	13/03/2020	826.100	13/03/2020	913.000	869.550
Préd. Urb. - Qta dos Castelos	V.N de Gaia	2.678	19/12/2008	1.155.997	13/03/2020	560.700	13/03/2020	611.390	586.045
Préd. Urb. - Rua da Montanha	V.N de Gaia	3.137	19/12/2008	1.346.066	19/10/2020	680.000	19/10/2020	749.000	714.500
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
Préd. Urb. - Complexo P. Aguda	V.N de Gaia	6.220	19/12/2008	1.330.386	13/03/2020	1.242.200	13/03/2020	1.426.628	1.334.414
Préd. Urb. - Gaia Social	V.N de Gaia	2.800	19/12/2008	2.229.070	13/03/2020	1.542.525	13/03/2020	1.779.700	1.661.113
Préd. Urb. - Oficinas Gerais Bomb	V.N de Gaia	9.940	19/12/2008	3.538.441	13/03/2020	3.256.405	13/03/2020	3.610.900	3.433.653
Préd. Urb. - Oficinas Gerais Bomb	V.N de Gaia	5.804	19/12/2008	4.566.505	13/03/2020	2.642.300	13/03/2020	2.898.572	2.770.436
Sub Total				<u>24.603.362</u>		<u>19.850.509</u>		<u>21.308.762</u>	<u>20.579.636</u>
		Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ									
7.1. À VISTA									
712 DEPÓSITOS À ORDEM									
Conta D.O. CGD 0.00%			EUR					-	690.918
8 - EMPRÉSTIMOS									
8.1 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS									
CGD 1.75% 20090531 20231219			EUR					-3.941	-6.240.860
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR									
925 RENDAS ADIANTADAS									
Rendas adiantadas			EUR						-165.556
926 OUTROS									
Outros			EUR						-138.973
Sub Total								<u>-3.941</u>	<u>-5.854.471</u>
B - Valor líquido global do fundo (VLGF):									
									<u>14.725.165</u>
C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):									
									<u>6.000</u>

6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

6.1 Momento de referência da valorização

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



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

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

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

Valorização dos imóveis

- a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.
- b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que 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 2020 foi o seguinte:

	31-12-2019	Aumentos	Reduções	31-12-2020
Depósitos à ordem	417.363			690.918
	417.363	-	-	690.918

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 2020, 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.	6.236.918	Hipoteca sobre imóveis	20.579.636
	6.236.918		20.579.636

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 2020 e 2019 foram os seguintes:

	31-12-2020	31-12-2019
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	138.837	142.462
Imposto do Selo (Verba 29)	7.022	6.292
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	3.602	3.836
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	295	496
	<u>149.756</u>	<u>153.086</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Comissões e outros encargos a Pagar		
Autoridade de supervisão	379	-
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar	6.585	-
Empréstimos não titulados	6.236.918	7.436.918
	<u>6.243.882</u>	<u>7.436.918</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. O capital em dívida venceu juros à taxa de 1.75% ao ano, acrescida de uma componente variável, sempre que positiva, correspondente à média aritmética simples das Taxas Euribor 3 meses, apurada com referência ao mês imediatamente anterior ao do início de cada período de contagem de juros.

**15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS**

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	3.941	4.700
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	7.742	7.684
Comissão de Depósito	7.665	6.959
Imposto do Selo (Verba 29)	1.841	1.671
Taxa de supervisão	383	348
Outros custos a pagar		
IMI	96.000	96.000
Avaliação Ativos Imobiliários	8.061	7.811
Coordenação, Gestão, Fiscalização e Segurança HST	4.920	9.840
Auditoria	2.122	2.122
Honorários Diversos	2.786	2.785
Taxa Majoração CMVM	490	462
	<u>135.951</u>	<u>140.382</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	165.556	164.716
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	-	9
	<u>301.507</u>	<u>305.107</u>

16. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 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 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	206.663	655.900
Ganhos na alienação de construções	-	41.650
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	3.508	-
	<u>210.171</u>	<u>697.550</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-326.010	-83.038
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-	-86.000
	<u>-326.010</u>	<u>-169.038</u>
	<u>-115.839</u>	<u>528.512</u>

18. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Comissões e taxas		
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	90.058	88.797
Comissão de depositário	7.370	6.692
Taxa de supervisão	4.384	3.924
Outras	23.546	27.341
	<u>125.358</u>	<u>126.754</u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Fornecimentos e serviços externos		
Coordenação, Gestão, Fiscaliza	54.457	59.040
Avaliação Ativos Imobiliários - reavaliações	24.899	29.647
Seguros	12.531	13.452
Estudos e Projetos	7.331	627
Controlo de Vegetação Espontânea	6.095	4.285
Auditoria	4.244	4.244
Avaliação dos Ativos Imobiliários - Imóveis em Estudo	2.645	861
Honorários	712	4.542
Registos e Notariado	328	188
Telecomunicações e correio	5	-
Taxas e Licenças	-	453
	<u>113.247</u>	<u>117.339</u>



20. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

Dando cumprimento ao exigido do n.º2 do art.º 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2020 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos SGOIC, S.A.:

	31-12-2020	31-12-2019
Remunerações fixas:		
Orgão de gestão	379 026	420 009
Empregados	5 707 123	4 492 761
	<u>6 086 149</u>	<u>4 912 770</u>
Remunerações variáveis:		
Orgão de gestão	38 000	60 100
Empregados	224 180	210 100
	<u>262 180</u>	<u>270 200</u>
Nº Colaboradores remunerados:		
Orgão de gestão	4	5
Empregados	109	109
	<u>113</u>	<u>114</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".

21. EVENTOS CONTINGENTES – COVID 19

Na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da sociedade gestora do Fundo tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, passando a atividade a ser desenvolvida no edifício sede e em regime de teletrabalho.

Os peritos avaliadores consideram que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência foram realizadas tendo por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia.

Para gestão do Fundo, e tendo presente informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do n.º 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes do subsequente agravamento da pandemia no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.



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 designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 21 270 554 euros e um total de capital do fundo de 14 725 165 euros, incluindo um resultado líquido de 1 356 577 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 2020 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 21 do anexo às demonstrações financeiras, na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, sendo sua intenção continuar a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excepcionais decorrentes do agravamento da Pandemia ocorrido no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo. Tendo em atenção que os peritos avaliadores salientam que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência tiveram por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução

da pandemia, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera ainda que, tendo presente a informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património do Fundo por si gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão. 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
1. Valorização dos ativos imobiliários	
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 de Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria, sendo igualmente relevante o acompanhamento da sua evolução face à Pandemia do Covid-19. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do anexo às demonstrações financeiras, 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) 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 dois peritos avaliadores; (ii) 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; (iii) Verificação dos eventuais impactos da Pandemia do Covid-19.
2. Reconhecimento do rédito	
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 a exatidão do valor das rendas: (i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilísticos; (ii) Verificação global das rendas contabilizadas; (iii) Verificação da documentação de atualização de rendas e impactos da pandemia Covid-19.

3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
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 a 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 detectar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detectar 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-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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) n.º 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 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 primeiro mandato que correspondeu ao exercício de 2015, para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2019 e para um terceiro mandato compreendido entre 2020 e 2023.
- (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 1 de março de 2021.
- (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, 1 de março de 2021



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