



Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado GAIA DOURO

RELATÓRIO E CONTAS 2021



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 2021, a economia mundial registou uma recuperação expressiva, após a grave contração verificada no ano anterior resultante da pandemia de COVID-19. De facto, o Fundo Monetário Internacional (FMI) nas perspetivas publicadas em outubro de 2021, estimou que, depois da queda de 3,1% em 2020, o PIB real global tenha evidenciado um crescimento de 5,9% em 2021. Segundo esta perspetiva, o crescimento do agregado de países desenvolvidos (que deverá ter passado de -4,5% em 2020 para 5,2% em 2021) bem como o de emergentes (de -2,1% em 2020 para 6,4% em 2021) foi impulsionado pelo progresso na vacinação contra a COVID-19, pelo apoio das políticas macroeconómicas e pelo contínuo suporte de condições financeiras em níveis acomodaticios. Relativamente à evolução de preços, a inflação denotou uma aceleração considerável, advinda de vários fatores designadamente: (1) de efeitos base (comparação favorável com o ano anterior), (2) de disrupções na oferta mais intensas e persistentes do que o previsto, que pressionaram sobretudo em alta a componente de bens duradouros, (3) do desequilíbrio resultante de uma forte recuperação da procura conjugada com uma oferta condicionada e (4) de um forte aumento dos preços das matérias-primas, nomeadamente dos de energia.

Indicadores Económicos

Valores em %

	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Global	-3,1	5,9	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
EUA	-3,4	6,0	1,2	4,3	8,1	5,4
União Europeia ^(a)	-5,9	5,0	0,7	2,6	7,1	7,1
Área Euro	-6,4	5,0	0,3	2,4	7,9	7,9
Alemanha	-4,6	2,7	0,4	3,1	3,8	3,6
França	-7,9	6,5	0,5	1,9	8,0	8,0
Espanha	-10,8	4,6	-0,3	2,8	15,5	15,2
Itália	-8,9	6,2	-0,1	1,8	9,2	9,8
Reino Unido	-9,8	6,8	0,9	2,2	4,5	5,0
Japão	-4,6	2,4	0,0	-0,2	2,8	2,8
Rússia	-3,0	4,7	3,4	5,9	n.d.	n.d.
China	2,3	8,0	2,4	1,1	n.d.	n.d.
Índia	-7,3	9,5	6,2	5,6	n.d.	n.d.
Brasil	-4,1	5,2	3,2	7,7	n.d.	n.d.

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 2021; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2021.

Concretamente, as projeções de outubro da supramencionada instituição indicavam que a atividade económica dos EUA, após uma contração de 3,4% em 2020, terá crescido 6,0% em 2021. A retoma económica norte-americana impulsionada pelo progresso na vacinação contra a COVID-19, permitiu a reabertura gradual da atividade, e também pelo contínuo apoio da política fiscal que se prolongou a 2021, destacando-se a aprovação de um novo pacote de estímulos de 1,9 biliões de dólares, e da política monetária expansionista em curso. No que concerne ao mercado de trabalho, foi observada uma recuperação robusta, com a descida da taxa de desemprego de 6,7%, em dezembro de 2020, para 3,9%, em dezembro de 2021, e a criação líquida de 6,1 milhões de postos de trabalho para o mesmo



período, de acordo com os dados oficiais do *Bureau of Labor Statistics*. Para o conjunto do ano, o FMI estimava uma descida da taxa de desemprego média anual de 8,1% em 2020 para 5,4% em 2021. Por seu lado, as métricas de preços de referência denotaram um aumento assinalável, com a variação homóloga do índice de preços no consumidor (IPC) a ter subido de 1,4%, em dezembro de 2020, para 7,0%, em dezembro de 2021, o registo mais elevado desde junho de 1982, segundo o *Bureau of Labor Statistics*. De forma similar, o índice de preços *Personal Consumption Expenditures* (PCE), a métrica de referência para a Reserva Federal americana (Fed), acelerou de uma variação homóloga de 1,3%, em dezembro de 2020, para 5,7% em novembro (último dado disponível à data de elaboração do relatório), constituindo também a taxa mais elevada desde julho de 1982, de acordo com o *Bureau of Economic Analysis*. Para o agregado do ano, o FMI projetava uma inflação média de 4,3% em 2021. Perante este enquadramento, a *Federal Reserve* anunciou a redução do programa de compras de ativos a partir do mês de novembro e com data de término prevista para março de 2022.

Na Área Euro, as perspetivas de outono da Comissão Europeia apontavam para um crescimento do PIB real de 5,0% em 2021, após uma contração de 6,4% em 2020. A retoma, tal como nos EUA, foi impulsionada pelo progresso na vacinação para prevenção da COVID-19 que permitiu a diminuição das medidas de restritividade em meados do ano, apesar do aumento de casos no final de 2021 ter acarretado um novo incremento das mesmas. Em adição, o suporte da política fiscal, do qual se destaca o início dos desembolsos ao abrigo do programa “*Next Generation EU*”, e a política monetária acomodatória também foram relevantes para a recuperação económica da região. Relativamente ao mercado de trabalho, foi registada uma evolução favorável, com a taxa de desemprego a diminuir de 8,1%, em dezembro de 2020, para 7,2%, em novembro de 2021, de acordo com o *Eurostat*. Importa recordar que o mercado laboral europeu foi suportado por vários programas de retenção de emprego. As perspetivas da Comissão Europeia indicavam a manutenção a 7,9% em 2021.

Indicadores Económicos da União Europeia e Área Euro

Taxas de variação em %, exceto onde indicado

	União Europeia		Área Euro	
	2020	2021	2020	2021
PIB real	-5,9	5,0	-6,4	5,0
Consumo privado	-7,3	3,5	-7,9	3,2
Consumo público	1,3	3,4	1,3	3,6
Formação Bruta de Capital Fixo	-6,3	5,5	-7,0	5,2
Exportações	-8,5	9,7	-9,1	9,7
Importações	-8,3	8,6	-9,1	8,2
Inflação	0,7	2,6	0,3	2,4
Taxa de desemprego (em %)	7,1	7,1	7,9	7,9
Saldo orçamental (em % do PIB)	-6,9	-6,6	-7,2	-7,1

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2021.

No que respeita à inflação, observou-se um aumento significativo, ao ter acelerado de uma variação homóloga de -0,3%, em dezembro de 2020, para 5,0%, em dezembro de 2021, o máximo da série, de acordo com a informação oficial do *Eurostat*. No caso europeu, importa salientar dois fatores específicos, que somam aos inicialmente citados para o aumento da inflação a nível global, que correspondem à atualização dos ponderadores do cabaz de compras e à reversão do corte do IVA na Alemanha o qual perdurou durante o segundo semestre de 2020. Este aumento também se encontrava refletido nas perspetivas da Comissão Europeia. Neste enquadramento, o Banco Central Europeu



(BCE) procedeu a ajustes na política monetária no decorrer do ano. Inicialmente, após um primeiro trimestre de crescimento económico negativo, decretou o aumento das aquisições ao abrigo do programa de compra de ativos para resposta à emergência pandémica (conhecido pela sigla em inglês PEPP) durante o segundo e terceiro trimestres. Posteriormente, com a melhoria do crescimento, para patamares considerados mais robustos, e com a subida da inflação para valores superiores ao esperado, o BCE anunciou a redução das aquisições sob o PEPP no quarto trimestre de 2021 e no primeiro trimestre de 2022 e formalizou o fim do referido esquema em março de 2022. Todavia, o programa de compras de ativos APP (*Asset Purchase Programme*) que se encontrava ao ritmo mensal de 20 mil milhões de euros, será aumentado para 40 mil milhões de euros por mês no segundo trimestre de 2022, descendo posteriormente para 30 mil milhões de euros por mês durante o terceiro trimestre de 2022 e para 20 mil milhões de euros por mês a partir de outubro de 2022, não havendo, para já, data de término.

Para a economia portuguesa, as perspetivas de outono da Comissão Europeia indicavam um crescimento económico de 4,5% em 2021, após uma recessão de 8,4% em 2020. Este comportamento refletiu o controlo da pandemia de COVID-19 e o progresso na vacinação, bem como o apoio da política orçamental. No que concerne ao mercado de trabalho, em que o impacto da crise foi amenizado pelas medidas de retenção de emprego, tais como o *layoff* simplificado, foi registado uma descida da taxa de desemprego de 7,3% no quarto trimestre de 2020 para 6,1% no terceiro trimestre de 2021, segundo o Instituto Nacional de Estatística. Para o conjunto do ano, a Comissão Europeia projetava uma descida de 6,9% em 2020 para 6,7% em 2021. No que se refere à inflação, esta evidenciou uma aceleração, embora menos pronunciada do que em outras economias avançadas, ao ter passado, de -0,3%, em dezembro de 2020, para 2,6%, em novembro de 2021, recorrendo à métrica harmonizada divulgada pelo *Eurostat*. A Comissão Europeia apontava para uma recuperação de -0,1%, em 2020, para 0,8%, em 2021.

Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas em %, exceto onde indicado

	2019	2020	2021
PIB real	2,7	-8,4	4,5
Consumo privado	3,3	-7,1	4,6
Consumo público	2,1	0,4	4,5
Formação Bruta de Capital Fixo	5,4	-2,7	5,4
Exportações	4,1	-18,6	11,1
Importações	4,9	-12,1	10,9
Inflação	0,3	-0,1	0,8
Taxa de desemprego (em %)	6,5	6,9	6,7
Saldo orçamental (em % do PIB)	0,1	-5,8	-4,5
Dívida Pública (em % do PIB)	117	135	128

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2021.

Por último, de acordo com as projeções do FMI, as economias emergentes deverão ter registado uma taxa de variação do PIB real de 6,4% em 2021, após -2,1% em 2020. Neste bloco, importa realçar o crescimento económico projetado para a China de 8,0% em 2021. Neste país, em que vigora uma política de COVID zero para o controlo da pandemia, a atividade económica foi também condicionada



pelo abrandamento do setor imobiliário e por disrupções no fornecimento de energia. Ademais, verificou-se a subida de inflação em vários países emergentes que acarretou o aumento das taxas diretoras por parte dos bancos centrais, tais como o da Rússia, o do Brasil e o da República Checa, entre outros.

Por outro lado, o ano foi prolífero em eventos de índole política, com a China a captar as preocupações dos investidores perante a possível falência de vários promotores imobiliários, sinalizando a fragilidade deste setor e as possíveis implicações para outras vertentes da economia. Será ainda de destacar a emergência de maiores tensões no continente europeu derivadas (i) da crise energética, espoletada pelo aumento exponencial do preço de gás natural, (ii) do aumento da presença militar da Rússia na sua fronteira junto à Ucrânia, (iii) da manutenção da incerteza em torno do processo do “*Brexit*” e (iv) de divergências entre a UE e alguns Estados-membros, em particular com a Polónia. Neste último ponto, será de salientar a possibilidade de a Comissão Europeia utilizar o mecanismo da “condicionalidade”, que prevê a suspensão de transferências de fundos, inscritos no Programa de Recuperação e Resiliência, para os Estados-membros que não cumpram com os princípios políticos da união. Adicionalmente, 136 países chegaram a acordo sobre um enquadramento fiscal a nível global, que inclui a implementação de uma taxa de imposto corporativa mínima, a ser aplicada em 2023. Nos EUA, o presidente, *J. Biden*, promulgou o aumento do limite de endividamento do governo e foi aprovado um novo plano de infraestruturas. No domínio da política externa americana, um dos eventos de maior relevância foi o anúncio da suspensão das tarifas sobre o aço e o alumínio, impostas em 2018 sobre as importações oriundas da UE, tendo as autoridades deste bloco decidido remover as taxas sobre um conjunto de produtos americanos. Por último, no Japão, destacou-se a eleição de *F. Kishida* para primeiro-ministro e a posterior apresentação de um plano de estímulos sem precedentes para a economia nipónica.

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

O atual enquadramento macroeconómico e o ambiente de reduzidas taxas de juro favoreceram a procura por investimentos alternativos, nomeadamente, mas sem limitar, a procura pela classe de ativos imobiliários. As expectativas crescentes inflacionistas subjacentes nos mercados financeiros fomentaram um possível comportamento positivo futuro dos ativos imobiliários dadas as características inerentes a estes mesmos ativos.

Em termos segmentais, o investimento no segmento de Escritórios apresentou uma recuperação ao longo do ano, apesar de ainda se encontrar em níveis inferiores aos do ano de 2020. No que concerne ao arrendamento e do ponto de vista geográfico, a zona do Parque das Nações foi a zona que apresentou maior volume da área contratada, sendo que em termos setoriais se destacaram pela positiva a Tecnologia, os Media e as Telecomunicações. Acresce que ao longo do ano, os preços das rendas por m² apresentaram uma variação positiva em todas as zonas da cidade de Lisboa.

No setor da Logística o volume total de absorção apresentou um nível máximo histórico, impulsionado pelas alterações comportamentais derivadas da pandemia Covid-19, designadamente o crescimento abrupto do comércio online. Os operadores de logística continuaram a enfrentar um desafio na procura de espaços de qualidade, que escasseiam, e no investimento tecnológico que lhes permita concretizarem as suas entregas com o maior nível de eficiência possível. Consequentemente é já visível uma pressão nos valores de renda de mercado nas zonas periféricas às cidades principais, sendo esperado que esta trajetória de preços se continue a verificar enquanto não surgir em mercado nova oferta com elevados padrões de qualidade.

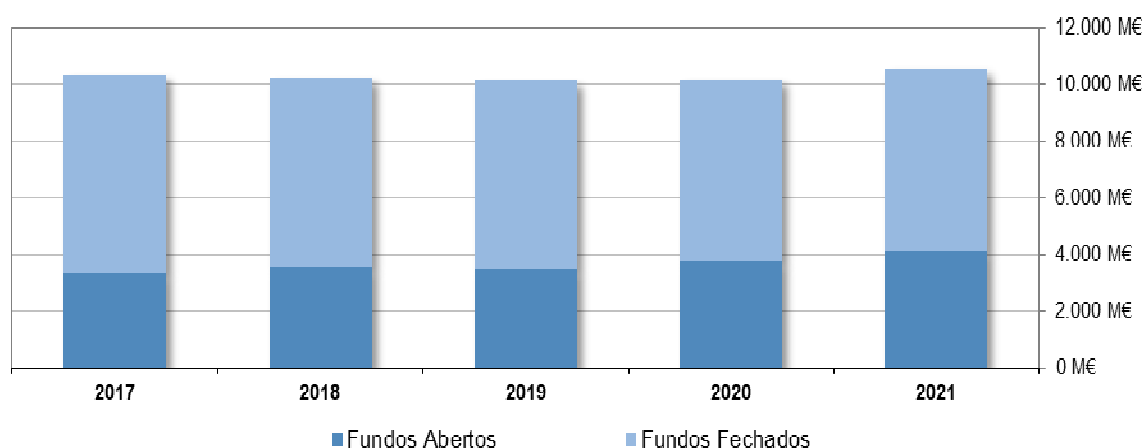
O ano transato representou também um ano de recuperação para os setores mais afetados pelo ambiente pandémico, nomeadamente o setor do Retalho e da Hotelaria que apresentaram em 2021 um comportamento positivo versus o ano anterior.



A expectativa de controlo da pandemia em 2022, conjugada com as expectativas otimistas macroeconómicas e as tendências inflacionistas implícitas no mercado suportam um provável comportamento positivo do mercado imobiliário no médio prazo.

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2021, o montante dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 10.521,2 milhões de euros, o que traduz um crescimento de 454 milhões de euros, face ao final de 2020.



Analisando o ano de 2021, verifica-se que a totalidade do investimento se encontrava aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 77% em construções acabadas, 12% em terrenos e 10% em projetos de construção. Numa análise setorial, conclui-se que estes imóveis se enquadravam predominantemente no sector dos serviços (42%), do comércio (24%) e habitacional (13%).

No final do ano, existiam 193 fundos imobiliários em atividade, menos 3 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 63% do mercado, destacando-se a Square AM com uma quota de 11,6%, a Interfundos com uma quota de 11,2% e a Caixa Gestão de Ativos com uma quota de 8,5%.

Fonte: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas - Valores a 31 de dezembro de 2021



ATIVIDADE DO FUNDO

Caracterização

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado GAIA DOURO iniciou a sua atividade em 19 de dezembro de 2008, com um capital social inicial de 6.000.000 euros e com uma duração de 10 anos, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos.

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

Estratégia

Em 2021 mantiveram-se os arrendamentos em vigor, maioritariamente com a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia.

Prosseguiu-se com várias ações tendentes ao desenvolvimento e comercialização dos imóveis do Fundo situados no concelho de Gaia, tendo sido alienados os ativos designados por “António Costa Bernardes” e “Pinhal da Aguda”. Em termos de alienações, encontram-se ainda em fase de conclusão três processos de venda, que permitirão continuar a dotar o Fundo de liquidez para assegurar a estabilidade financeira, cumprir o serviço da dívida e realizar novos investimentos. No que concerne a aquisições, foi adquirida uma parcela do imóvel “Pinto Mourão” que foi vendida no próprio ano e o ativo “20 de junho”, através de uma operação de permuta com os ativos “Casa do Duque”, “Arcos de Sardão” e da totalidade do imóvel “Pinto Mourão”. Sobre este ativo decorre o processo de licenciamento e análise quantitativa dos custos, com vista a dar-se início à sua edificação logo que emitida a respetiva licença de construção.

Destaca-se ainda que ao longo deste ano a dívida foi reduzida em 1,4 milhões de euros, relativamente ao ano anterior, através da mobilização de receitas dos arrendamentos e vendas realizadas, sendo que em dezembro de 2021 o Fundo apresentava um passivo bancário de 4,84 milhões de euros.

Para 2022 a gestão continuará a seguir a estratégia de acompanhamento e monitorização da carteira de imóveis, com pontuais benfeitorias nos imóveis que careçam dessa necessidade e no acompanhamento dos contratos de arrendamento, bem como no desenvolvimento do projeto imobiliário no ativo “20 de Junho”, entre outras atividades típicas de uma gestão corrente, nomeadamente na divulgação dos ativos para venda.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 21.532.192 euros e um valor líquido global de 17.153.629 euros. Os Proveitos totalizaram 3.049.650 euros, sendo 1.986.668 euros de Rendas, e os Custos, por seu lado, ascenderam a 621.187 euros. O Resultado Líquido do Exercício foi de 2.428.463 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade anual de 16,49%.



Dados Históricos

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
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%
2021	17.153.628,53 €	6.000	2.858,9381 €	16,49%

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Proveitos	2.242.681	2.372.240	2.699.215	2.197.048	3.049.650
Custos	1.389.371	583.621	714.142	840.471	621.187
Resultado Líquido	853.310	1.788.620	1.985.073	1.356.577	2.428.463

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2017	2018	2019	2020	2021
- Impostos	158.624	150.023	153.086	149.756	128.951
- Comissão de Gestão	86.328	86.626	88.798	90.058	93.818
- Comissão de Depósito	4.804	5.698	6.692	7.370	8.586
- Taxa de Supervisão	2.816	3.315	3.924	4.384	5.062
- Custos de Auditoria	4.244	4.244	4.244	4.244	4.244

Avaliação dos ativos imobiliários

Os imóveis que compõem os ativos imobiliários são registados inicialmente de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. A valorização posterior de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada com uma periodicidade mínima de 12 meses, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação. Os peritos avaliadores dos imóveis utilizam pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento. Nas suas avaliações, os peritos avaliadores têm em conta os pressupostos que acham mais adequados tendo em conta os métodos utilizados e os imóveis a avaliar.



Sustentabilidade

A adesão em junho de 2019 aos Princípios para o Investimento Responsável das Nações Unidas (PRI), o mais relevante compromisso da comunidade de investidores institucionais a nível global para o reconhecimento do papel do investimento responsável na prossecução dos princípios universais nas áreas dos direitos humanos, meio ambiente e combate à corrupção, representou um passo relevante na afirmação da estratégia de Sustentabilidade da Caixa Gestão de Ativos, reforçando a importância estratégica que a incorporação de fatores ESG ("Environmental, Social and Governance") assume no processo de investimento dos fundos sob gestão.

A incorporação desta temática na estratégia de investimentos da Caixa Gestão de Ativos está enquadrada na Política de Investimento Socialmente Responsável, Política de Envolvimento e da Política de Exercício dos Direitos de Voto, que estão disponíveis no sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos (www.caixagestaodeativos.pt). É entendimento da Caixa Gestão de Ativos que a concretização do definido nas citadas Políticas permite cumprir o desígnio estratégico de constituir-se como um exemplo na realização de Investimentos Socialmente Responsáveis, centrando a sua atuação nas dimensões principais, integração e envolvimento.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020, conhecido por Regulamento da Taxonomia, que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Lisboa, 14 de fevereiro de 2022



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO							PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2021			2020	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos		
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	2021	2020
ATIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO					
31	Terrenos	1 e 3	4.655.611	3.882.646	-	8.538.257	5.886.508	61	Unidades de Participação	2	6.000.000	6.000.000
32	Construções	1 e 3	18.626.129	621.791	-6.253.985	12.993.935	14.693.128	62	Variações Patrimoniais		-	-
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	8.725.165	7.368.588
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	2.428.463	1.356.577
TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS			23.281.740	4.504.437	-6.253.985	21.532.192	20.579.636	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO			17.153.629	14.725.165
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
OBRIGAÇÕES:							47 Ajustamentos de dívidas a receber					
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS				
13+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-		-		-	-
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-	CONTAS DE TERCEIROS				
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
26	Outros títulos		-	-	-	-	-	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.			-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14	443	379
CONTAS DE TERCEIROS							424+...+429 Outras Contas de Credores					
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
412	Devedores por rendas vencidas		-	-	-	-	-	432	Empréstimos Não Titulados	10 e 14	4.840.514	6.236.918
113+...+419	Outras Contas de Devedores		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis	14	80.500	-
TOTAL DOS VALORES A RECEBER			-	-	-	-	-	TOTAL DOS VALORES A PAGAR				
DISPONIBILIDADES							424+...+429 Outras Contas de Credores					
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	830.161	-	-	830.161	690.918	432	Empréstimos Não Titulados	10 e 14	4.840.514	6.236.918
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis	14	80.500	-
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-	TOTAL DOS VALORES A PAGAR				
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-		4.933.965		6.243.882	
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES			830.161	-	-	830.161	690.918	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							53 Acréscimos de Custos					
51	Acréscimos de proveitos		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	15	166.268	165.556
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS				
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS			-	-	-	-	-		274.759		301.507	
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437	-6.253.985	22.362.353	21.270.554	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
TOTAL DO ATIVO			24.111.901	4.504.437</								



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2021	2020	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2021	2020
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:				
711+...+718	De Operações Correntes	16	102.615	125.957	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		-	-
COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
723	Em Ativos Imobiliários		-	-	828	De outras operações correntes		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	141.282	125.358	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				
PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					Na Carteira de Títulos e Participações				
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Ativos Imobiliários	17	75.660	326.010	833	Em Ativos Imobiliários	17	1.062.982	210.171
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	128.951	149.756	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		1.986.668	1.986.668
PROVISÕES DO EXERCÍCIO					OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
751	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-
752	Provisões para Encargos		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	172.556	113.247				3.049.650	2.196.839
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		123	143	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)			621.187	840.471	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					882	Ganhos Extraordinários		-	209
781	Valores Incobráveis		-	-	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	-				-	209
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			-	-	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		2.428.463	1.356.577	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	-
TOTAL			3.049.650	2.197.048	TOTAL			3.049.650	2.197.048
Resultados da Carteira de Títulos					Resultados Eventuais				
			-	-				-	209
Resultados de Ativos Imobiliários			2.801.434	1.757.582	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento			2.428.463	1.356.577
Resultados das Operações Extrapatrimoniais			-	-	Resultados Líquidos do Período			2.428.463	1.356.577
Resultados Correntes			2.428.463	1.356.368					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2021	2020
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	4.026.005	-
Rendimentos de ativos imobiliários	1.987.380	1.987.498
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	-
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	-
	6.013.385	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	3.700.000	-
Comissões em ativos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	170.978	107.089
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-	-
Construções/Projetos em Curso+Grandes Reparações	-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários	210.740	-
	4.081.718	2.224
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	1.931.667	1.878.185
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	-
Empréstimo	-	-
Outros recebimentos correntes	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	93.436	93.602
Comissão de depósito	7.370	6.960
Impostos e taxas	155.964	149.878
Empréstimo	103.497	126.715
Juros de disponibilidades e Empréstimos	1.396.404	1.200.000
Outros pagamentos correntes	35.753	27.684
	1.792.424	27.684
Fluxo das operações de gestão corrente	-1.792.424	-1.604.839
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	-	209
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	-
		209
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-
	-	-
Fluxo das operações eventuais	-	209
Saldo dos fluxos monetários do período	139.243	273.555
Disponibilidades no início do período	690.918	417.363
Disponibilidades no fim do período	830.161	690.918



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

e) Contas de terceiros

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

f) Unidades de participação

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

g) Política de rendimentos

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

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

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

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

Imóveis	31-12-2021				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
20 de Junho	2.610.740	-	2.610.740	2.484.500	(126.240)
Complexo P. Aguda	1.330.386	13.614	1.344.000	1.344.000	-
Gaia Social	2.229.070	-445.570	1.783.500	1.783.500	-
Guimbes	611.194	-217.943	393.251	393.251	-
Lot. Ind. Belavista	2.706.148	-1.498.148	1.208.000	1.208.000	-
Minas	164.039	-45.855	118.184	118.184	-
Moldo Mecânica	388.406	-165.406	223.000	223.000	-
Oficinas Gerais Bomb	8.104.946	-1.687.946	6.417.000	6.417.000	-
P. Campismo	2.044.871	3.882.646	5.927.517	5.927.517	-
Parcelas Diversas	589.877	-427.877	162.000	162.000	-
Qta dos Castelos	1.155.997	-536.497	619.500	619.500	-
Rua da Montanha	1.346.066	-620.566	725.500	725.500	-
	<u>23.281.740</u>	<u>-1.749.548</u>	<u>21.532.192</u>	<u>21.405.952</u>	<u>-126.240</u>

Em 31 de dezembro de 2021, o montante negativo de 1.749.548 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 2021 foram adquiridos os seguintes imóveis:

	Data de aquisição	Valor de Compra
Pinto Mourão	06-05-2021	1.300.000
20 de Junho	06-05-2021	2.400.000
		<u>3.700.000</u>

As vendas ocorridas durante o exercício de 2021 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
António Costa Bernardes	190.000	182.529	7.472	-
Arcos do Sardão	840.000	643.715	196.286	-
Casa do Duque	460.000	307.000	153.000	-
Pinhal da Aguda	55.505	44.399	11.107	-
Pinto Mourão	2.400.000	2.169.550	230.450	-
	<u>3.945.505</u>	<u>3.347.192</u>	<u>598.314</u>	<u>-</u>

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

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

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2021, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2020	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2021
Valor base	6.000.000	-	-	-	6.000.000
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-
Resultados transitados	7.368.588	-	1.356.577	-	8.725.165
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	1.356.577	-	-1.356.577	2.428.463	2.428.463
	<u>14.725.165</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.428.463</u>	<u>17.153.629</u>
Número de unidades de participação	<u>6.000</u>				<u>6.000</u>
Valor da unidade de participação	<u>2.454,1942</u>				<u>2.858,9381</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 2021, 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									
Pr. Urb - P. Campismo - Madalena	V.N de Gaia	208.000	19-12-2008	2.044.871	23-11-2021	5.903.000	23-11-2021	5.952.034	5.927.517
Pr. Urb - 20 de Junho	V.N de Gaia	1.505	06-05-2021	2.610.740	15-04-2021	2.405.000	15-04-2021	2.564.000	2.610.740
1.3 OUTROS PROJECTOS DE CONSTRUÇÃO									
Pr. Urb - Lot. Ind. Belavista	V.N de Gaia	66.000	19-12-2008	2.706.148	12-03-2021	1.147.000	12-03-2021	1.269.000	1.208.000
Pr. Urb - Parcelas Diversas - Madalena	V.N de Gaia	19.000	19-12-2008	589.877	12-03-2021	160.000	12-03-2021	164.000	162.000
Pr. Urb - Guimbes - Rua de Guimbes	V.N de Gaia	8.000	19-12-2008	611.194	24-05-2021	380.000	24-05-2021	406.502	393.251
Pr. Urb - Rua da Montanha	V.N de Gaia	3.137	19-12-2008	1.346.066	18-10-2021	690.000	18-10-2021	761.000	725.500
Pr. Urb - Qta dos Castelos	V.N de Gaia	2.678	19-12-2008	1.155.997	12-03-2021	600.000	12-03-2021	639.000	619.500
Pr. Urb - Moldo Mecânica	V.N de Gaia	8.190	19-12-2008	388.407	12-03-2021	220.000	12-03-2021	226.000	223.000
Pr. Urb - Minas	V.N de Gaia	1.927	19-12-2008	164.039	17-11-2021	110.500	17-11-2021	125.868	118.184
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
Pr. Urb - Complexo P. Aguda - Arcozelo	V.N de Gaia	6.220	19-12-2008	1.330.386	12-03-2021	1.248.000	12-03-2021	1.440.000	1.344.000
Pr. Urb - Oficinas Gerais Bomb	V.N de Gaia	9.940	19-12-2008	3.538.441	12-03-2021	3.441.000	12-03-2021	3.496.000	3.468.500
Pr. Urb - Oficinas Gerais Bomb	V.N de Gaia	5.804	19-12-2008	4.566.505	12-03-2021	2.912.000	12-03-2021	2.985.000	2.948.500
Pr. Urb - Gaia Social	V.N de Gaia	2.800	19-12-2008	2.229.070	12-03-2021	1.760.000	12-03-2021	1.807.000	1.783.500
Sub Total				23.281.740		20.976.500		21.835.404	21.532.192
		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					-	830.161
8 - EMPRÉSTIMOS									
8.1 EMPRÉSTIMOS OBTIDOS									
CGD 1.75% 20090531 20231219			EUR					-3.059	-4.843.573
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR									
921 RECEBIMENTOS POR CONTA DE VENDAS									
Recebimentos por conta de imóveis			EUR						-80.500
925 RENDAS ADIANTADAS									
Rendas adiantadas			EUR						-166.268
926 OUTROS									
Outros			EUR						-118.383
Sub Total								-3.059	-4.378.563
<u>B - Valor líquido global do fundo (VLGF):</u>									<u>17.153.629</u>
<u>C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):</u>									<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:

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



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

Valorização dos imóveis

- a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.
- b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).
- f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
- g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2021 foi o seguinte:

	31-12-2020	Aumentos	Reduções	31-12-2021
Depósitos à ordem	690.918			830.161
	690.918	-	-	830.161

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 2021, o Fundo tinha as seguintes dívidas cobertas por garantias reais prestadas:

Rubrica do Balanço	Valor	Garantias Prestadas	Valor
		Natureza	
Empréstimos não titulados			
Caixa Geral de Depósitos, S.A.	4.840.514	Hipoteca sobre imóveis	21.532.192
	<u>4.840.514</u>		<u>21.532.192</u>

12. IMPOSTOS E TAXAS

12.1. Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

12.2. Impostos sobre o património

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

12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo

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

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2021 e 2020 foram os seguintes:



	31-12-2021	31-12-2020
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	116.745	138.837
Imposto do Selo (Verba 29)	8.110	7.022
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	3.753	3.602
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	343	295
	<u>128.951</u>	<u>149.756</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	31-12-2021	31-12-2020
Operações a prazo venda de imóveis		
Operações de venda		
Qta dos Castelos	680.000	-
Minas	125.000	-
	<u>805.000</u>	<u>-</u>
Valores cedidos em garantia		
P. Campismo	5.927.517	5.886.508
Oficinas Gerais Bomb	6.417.000	6.204.088
Gaia Social	1.783.500	1.661.112
Lot. Ind. Belavista	1.208.000	1.234.218
Parcelas Diversas	162.000	165.768
Rua da Montanha	725.500	714.500
Qta dos Castelos	619.500	586.045
Complexo P. Aguda	1.344.000	1.334.414
Guimbes	393.251	391.848
Minas	118.184	120.434
Moldo Mecânica	223.000	233.509
20 de Junho	2.610.740	-
Casa do Duque	-	307.000
Arcos do Sardão	-	643.715
Pinto Mourão	-	869.550
Pinhal da Aguda	-	44.399
António Costa Bernardes	-	182.529
	<u>21.532.192</u>	<u>20.579.636</u>
	<u>22.337.192</u>	<u>20.579.636</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Comissões e outros encargos a Pagar		
Autoridade de supervisão	443	379
	<u>443</u>	<u>379</u>
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar	11.858	6.585
Estado e outros entes públicos		
Imposto s/rendimento	650	-
	<u>12.508</u>	<u>6.585</u>
Adiantamentos por venda de construções		
Em curso	80.500	-
	<u>80.500</u>	<u>-</u>
Empréstimos não titulados	4.840.514	6.236.918
	<u>4.933.965</u>	<u>6.243.882</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 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Acréscimos de custos		
Juros e custos equiparados - empréstimos	3.059	3.941
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Gestão	8.140	7.742
Comissão de Depósito	8.929	7.665
Imposto do Selo (Verba 29)	2.144	1.841
Taxa de supervisão	446	383
Outros custos a pagar		
IMI	78.175	96.000
Avaliação Ativos Imobiliários	-	8.061
Coordenação, Gestão, Fiscalização e Segurança HST	4.920	4.920
Auditoria	2.122	2.122
Honorários Diversos	-	2.786
Taxa Majoração CMVM	556	490
	<u>108.491</u>	<u>135.951</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	<u>166.268</u>	<u>165.556</u>
	<u>274.759</u>	<u>301.507</u>

16. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 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 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	393.177	206.663
Ganhos na alienação de construções	598.313	-
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	71.492	3.508
	<u>1.062.982</u>	<u>210.171</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-45.177	-326.010
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-30.483	-
	<u>-75.660</u>	<u>-326.010</u>
	<u>987.322</u>	<u>-115.839</u>

18. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Comissões e taxas		
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	93.818	90.058
Comissão de depositário	8.586	7.370
Taxa de supervisão	5.062	4.384
Outras	33.816	23.546
	<u>141.282</u>	<u>125.358</u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Fornecimentos e serviços externos		
Coordenação, Gestão, Fiscaliza	59.040	54.457
Avaliação Ativos Imobiliários - reavaliações	41.988	24.899
Conservação	24.907	-
Seguros	12.593	12.531
Registos e Notariado	10.698	328
Controlo de Vegetação Espontânea	6.871	6.095
Auditoria	4.244	4.244
Honorários	4.222	712
Taxas e Licenças	3.204	-
Estudos e Projetos	2.522	7.331
Avaliação dos Ativos Imobiliários - Venda	1.451	-
Publicidade e Marketing	609	-
Certificação Energética	105	-
Custas Processuais	102	-
Avaliação dos Ativos Imobiliários - Imóveis em Estudo	-	2.645
Telecomunicações e correio	-	5
	<u>172.556</u>	<u>113.247</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 2021 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos SGOIC, S.A.:

	31-12-2021	31-12-2020
Remunerações fixas:		
Orgão de gestão	519 290	379 026
Empregados	5 604 459	5 707 123
	<u>6 123 748</u>	<u>6 086 149</u>
Remunerações variáveis:		
Orgão de gestão	84 500	38 000
Empregados	321 948	224 180
	<u>406 448</u>	<u>262 180</u>
Nº Colaboradores remunerados:		
Orgão de gestão	4	4
Empregados	113	109
	<u>117</u>	<u>113</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 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, SGOIC, S.A. (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 22 362 353 euros e um total de capital do fundo de 17 153 629 euros, incluindo um resultado líquido de 2 428 463 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 2021 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

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

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

Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração de 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 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.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none">(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.
2. Reconhecimento do rédito	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, e a confirmação do adequado reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais-valias, constituem áreas significativas de auditoria.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria utilizados para confirmação da plenitude e exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilísticos;(ii) Verificação global das rendas contabilizadas;(iii) Verificação da documentação de atualização de rendas. <p>Principais procedimentos de auditoria utilizados para confirmação da plenitude e exatidão do valor das vendas:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Confirmação da propriedade dos ativos imobiliários;(ii) Análise específica de contratos de venda, confirmação da correta identificação da propriedade a abater nos ativos imobiliários e validação do cálculo das mais e menos-valias.

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 a 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 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 concluímos 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) 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 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 16 de fevereiro de 2022;
- (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, 16 de fevereiro de 2022



António José Correia de Pina Fonseca,
(ROC n.º 949, inscrito na CMVM sob o n.º 20160566)
em representação de
BDO & Associados - SROC