

GEF

Gestão de Fundos Imobiliários, SA

Relatório de Gestão e Contas 2015

Exercício findo em 31 de Dezembro 2015

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF 2



10
12

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

Relatório e contas

Exercício findo em 31 de Dezembro de 2015

Índice

- Relatório de Actividade do Fundo em 2015
- Demonstrações financeiras
 - Balanço
 - Demonstração dos resultados
 - Demonstração dos fluxos monetários
 - Anexo às demonstrações financeiras
- Relatório de auditoria sobre a informação financeira anual

1. Mensagem da Administração da Sociedade Gestora

Nos termos dos Artigos 160º, nº1, a) e 161º do R.G.O.I.C. – Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, das normas aplicáveis (de acordo com as especificidades do Fundo) do Regulamento Delegado (UE) nº. 23/2013 da Comissão Europeia de 19 de dezembro de 2012 e do Regulamento de Gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF 2 vem o Conselho de Administração da GEF – Gestão de Fundos Imobiliários, S.A., na qualidade de sociedade gestora deste Fundo, informar os Senhores Participantes das atividades levadas a cabo, pelo mesmo, no exercício findo em 31 de Dezembro de 2015, documento este no qual se detalham os elementos essenciais que consolidam as informações que ao longo do ano lhes foram sendo prestadas por parte desta sociedade gestora, o que é feito tendo em consideração o enquadramento económico da sua atividade nos diversos domínios, nomeadamente traçando aos Senhores Participantes uma panorâmica de desempenho do Fundo durante este exercício, nomeadamente dos investimentos realizados (ou não) e da composição da carteira do mesmo.

Tudo no intuito e dotar os Senhores Participantes dos elementos que lhe permitam formar um juízo sobre a evolução da atividade e dos resultados do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF 2.

Serve ainda o presente documento para proceder a uma pequena resenha do que foi a atividade económica quer no Mundo quer em Portugal, enquadrando esta visão no comportamento da atividade e do mercado imobiliário em geral.

Ainda no presente Relatório serão os Senhores Participantes informados de quais foram os resultados do Fundo bem como das perspetivas da sua atividade para 2016.

A GEF, SA, sociedade gestora aproveita ainda este momento para dirigir os seus agradecimentos a todos aqueles que ao longo deste exercício consigo se relacionaram no âmbito da administração deste e dos demais fundos que administra, aqui se incluindo todos os colaboradores das empresas que direta ou indiretamente representam as entidades com as quais esta estrutura se relacionou e que vão desde as entidades oficiais, auditores, avaliadores, entidades financiadoras e prestadores de serviços em geral, sem os quais não teria sido possível cumprir os objetivos desta sociedade gestora no que toca à gestão e acompanhamentos dos fundos que administra, e do Fundo Investimento Imobiliário Fechado GEF 2 em particular.

2. A Economia Mundial em 2015

Segundo o FMI a economia mundial cresceu, em média 3,1%, em 2015 com uma redução de 0,2% em relação às suas estimativas anteriores, que foram divulgadas em julho desse ano.



Conforme referido no relatório da instituição “...seis anos após a economia mundial emergir da recessão mais ampla e profunda do pós-guerra, um retorno a uma expansão global mais robusta e sincronizada ainda permanece difícil. O crescimento mundial deve permanecer moderado e desigual”.

O relatório chama, principalmente à atenção para a desaceleração do crescimento dos países emergentes, incluindo as grandes economias, como o Brasil e a Rússia onde, pelo quinto período consecutivo, se assistiu à desaceleração do ritmo de expansão do PIB destes mercados.

O FMI cita alguns fatores que explicam este quadro, incluindo a diminuição da atividade em países exportadores de petróleo, desaceleração na China, queda dos preços das *commodities* e questões internas de alguns mercados.

Já os países desenvolvidos tiveram uma “aceleração modesta” de crescimento este ano, refletindo, entre outros fatores, a queda do preço do petróleo e a política monetária de juros baixos.

Depois de crescerem 1,8% no ano anterior a expansão foi de 2% em 2015.

A zona Euro teve as previsões de expansão mantidas em 1,5%, enquanto o Japão desnivelou para 0,1%.

Já os Estados Unidos melhoraram em 2015 o seu nível de crescimento para cerca de 2,6%.

Nos países emergentes, a Índia foi o destaque, com expansão de 7,3% em 2015.

Já as projeções para a China foram mantidas em 6,8%.

Segundo o relatório do FMI "... a economia mundial parece estar no meio de dois rios. Um que é o rebalanceamento da economia da China e outro que é normalização da política monetária dos Estados Unidos"

Da confluência destes dois "rios" dependerá, em muito, o futuro da economia à escala mundial.

3. A Economia Portuguesa em 2015



Segundo o Instituto Nacional de Estatística, o Produto Interno Bruto (PIB) cresceu 1,5% no conjunto de 2015 tendo a economia portuguesa crescido 1,3% no quarto trimestre do ano, em termos homólogos (variação de 1,4% no trimestre anterior).

A procura interna aumentou 2,4% em termos reais (2,2% do ano anterior), devido ao crescimento mais intenso das despesas de consumo final, uma vez que o investimento desacelerou.

Por sua vez, a procura externa líquida registou um “contributo menos negativo”, passando de -1,3 pontos percentuais em 2014 para -1 ponto percentual, refletindo a aceleração das exportações de bens e serviços.

O consumo privado também acelerou 2,6% em 2015 (2,2% no ano anterior), devido ao crescimento mais intenso da componente de bens não duradouros e serviços, com um aumento de 1,9% em 2015 (taxa de 1,3% no ano precedente).

As despesas de consumo final da administração pública registou um aumento de 0,8%, em termos reais após as diminuições consecutivas verificadas nos cinco anos anteriores (redução de 0,5% em 2014).

As exportações de bens e serviços aumentaram 5,1% (aumento de 3,6% em 2014), enquanto as importações aumentaram 7,3% (7,2% em 2014).

As exportações de bens passaram de um aumento de 3,6% em 2014, para 5,8% em 2015, enquanto que as exportações de serviços registaram um crescimento menos acentuado, passando de uma variação de 5% para 3,1%, devido à componente de outros serviços, continuando a verificar-se um crescimento significativo da componente de turismo.

As importações de bens passaram de uma variação de 6,7% em 2014 para 7,8%, enquanto as importações de serviços registaram uma acentuada desaceleração, com taxas de 10,3% e 4,3% em 2014 e 2015, respetivamente.

O saldo externo de bens e serviços, em termos nominais, aumentou de 0,4% do PIB em 2014 para 0,8% do PIB em 2015.

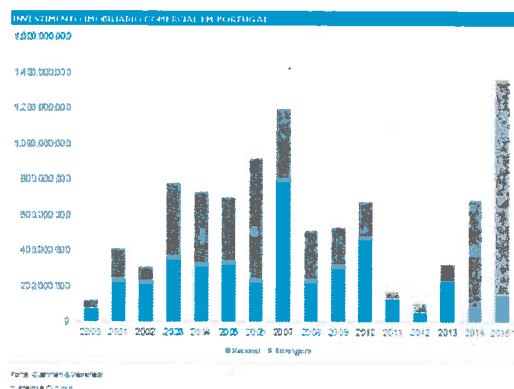
O emprego, para o conjunto dos ramos de atividades, registou uma subida de 1,4% em 2015, taxa idêntica à observada no ano anterior enquanto o emprego remunerado manteve um crescimento de 1,8%.

4. O setor imobiliário em 2015 ^{a)}

Ao nível da atividade imobiliária e tendo em conta os seus principais sectores foi o seguinte o cenário verificado em 2015:

Os operadores de retalho começaram gradualmente os seus planos de expansão, tendo sido notório um aumento, não só das intenções de procura, mas também da ocupação efetiva de espaços comerciais.

Ao contrário de 2014 – em que a retoma tímida da procura se concentrou no comércio de rua no centro de Lisboa e centros comerciais de primeira linha – em 2015 esta procura foi já direcionada para outras localizações secundárias em Lisboa e outras cidades do país, bem como para um maior número de centros comerciais.



No final de 2015 existiam em Portugal um total de 3,65 milhões de m² de conjuntos comerciais.

Os centros comerciais são o formato de retalho mais bem sucedido e por conseguinte o mais representado, contando com 2,6 milhões de m² distribuídos por 116 projetos em todo o país, mas com especial concentração nos centros urbanos de Lisboa e Porto.

O mercado de escritórios, em Lisboa e em 2015, registou uma evolução positiva, em linha com a recuperação generalizada no mercado imobiliário.

A retoma da procura já sentida em 2014, foi reforçada no passado, tendo sido registado um crescimento de 14% face ao ano anterior e de 44% em comparação com a média dos últimos 5 anos.

O ano foi marcado por um maior otimismo e confiança das empresas.

^{a)} De acordo com o relatório da autoria da Chusman & Wakefield – MARKETBEAT PORTUGAL PRIMAVERA 2016

Após um longo período de contração começou a observar-se uma procura mais motivada pelo crescimento de negócio e potencial futuro, ao invés de uma estratégia de otimização de custos.

Ainda assim a procura líquida deverá ter-se mantido em níveis ainda baixos em 2015, tendo em conta a evolução de disponibilidade.

Os setores mais dinâmicos foram o legal, que atravessa um período de adaptação que se tem refletido no mercado imobiliário, os *call centers* e centros de serviços partilhados, as empresas de recursos humanos e o setor financeiro.

A evolução muito positiva do mercado imobiliário ao longo de 2015 apenas foi sentida no setor industrial na segunda metade do ano, e de forma muito ténue.

A procura registou algum crescimento, mas ainda pouco notório.

Verificou-se igualmente uma retoma gradual na análise de projetos que até então se encontravam estagnados.

O sector de hotelaria nacional confirmou ao longo de 2015 a retoma que já vinha a ser anunciada ao longo dos últimos anos para o mercado.

De acordo com os dados publicados pelo INE, a evolução já muito positiva registada em 2014 para os principais indicadores melhorou em 2015, revelando forte crescimento não só na procura, mas também na rentabilidade da operação.

Em linha com a evolução da economia o mercado residencial em Portugal consolidou ao longo de 2015 a recuperação que vinha a ser sentida já desde 2013.

O aumento da confiança dos consumidores contribuiu para a retoma da procura de produto residencial, igualmente impulsionado pelo regresso da banca à concessão de crédito, ainda que em moldes diferentes do passado.

Em fevereiro do ano passado verificou-se o início da redução dos *spreads* praticados pela banca, que com a manutenção das taxas Euribor em mínimos históricos, levou à definição de uma taxa de juro global do crédito à habitação em valores muito inferiores aos praticados durante os anos de crise.

Segundo o Banco de Portugal, as taxas de juro sobre novas operações de empréstimos para a compra de casa têm vindo a descer, e em setembro desde ano atingiram os 2,3% o valor mais baixo desde março de 2010, e que compara com os 5,76% registados em setembro de 2008, o máximo dos últimos 10 anos.

Estas condições permitiram um aumento do volume de crédito à habitação concedido.

De acordo com os últimos dados disponíveis, até setembro as instituições financeiras concederam às famílias € 2.763 milhões para a aquisição de habitação, valor 70% acima do período homólogo do ano anterior, e o mais elevado desde 2012.

A reabilitação urbana foi sem margem de dúvida a tendência que marcou a evolução do setor ao longo do ano.

Após vários anos pouco dinâmicos, esta área de negócio ganhou novo folego em 2015, fruto de uma procura intensa por parte de investidores internacionais, fomentados pelo potencial do turismo e pelo interesse crescente de um público internacional em produtos de habitação de gama alta e média/alta.

O volume de investimento imobiliário ao longo de 2015 representou um total de 53 operações.

A transição de portfólios foi uma tendência cada vez mais marcada, quase duplicando o valor médio por negócio face ao ano anterior, situando-se em 2015 nos € 36 milhões.

O ano foi igualmente marcado por uma diversificação do tipo de investidores que alocaram fundos ao nosso mercado, não só em termos de origem geográfica, mas também no que se refere ao perfil de risco.

O leque de investidores imobiliários em Portugal é hoje muito mais alargado que no passado, facto que demonstra a crescente competitividade dos ativos imobiliários nacionais à escala mundial.

Em 2015 foram vários os investidores que alocaram fundos ao mercado imobiliário português pela primeira vez.

Os investidores estrangeiros tiveram um papel preponderante na recuperação desta atividade, representando 86% do volume e 74% do número de negócios.

O capital oriundo dos EUA foi o mais significativo, canalizando para o imobiliário comercial nacional cerca de € 800 milhões, renovando mais um máximo histórico para o investimento espanhol, ainda que tenha começado de forma tímida no início do ano, foi em 2015, em conjunto com o alemão, o segundo mercado que mais capital alocou ao imobiliário português, representando cada um deles 12% do total de capital estrangeiro investido, mais de € 220 milhões.

A evolução das *yields prime* de referência acompanhou a tendência de recuperação do mercado tendo registado descidas trimestrais sucessivas, as quais em termos de agregado anual variaram 100 pontos base.

No final de 2015, o indicador situava-se nos 5,25% para escritórios, 5,00% para comércio de rua, 5,50% para centros comerciais e 7,00% para o setor industrial.

5. Aspetos Gerais/Menções Obrigatórias

O Fundo de Investimento Imobiliário GEF 2

Em 31 de Dezembro de 2015, o total de ativos do Fundo ascendia a € 12.597.467 (doze milhões quinhentos noventa e sete mil quatrocentos sessenta e sete euros) dos quais € 10.444.120 (dez milhões quatrocentos quarenta e quatro mil cento e vinte euros) correspondem a ativos imobiliários e os demais a disponibilidades e acréscimos e deferimentos, contas de terceiros e participações sociais.

No final do exercício eram os seguintes os imóveis que integravam a carteira do Fundo de Investimento:

Localização	Matriz	Localização	Matriz
ALCANTARA	U-1975-K	AVENIDAS NOVAS	U-2058-KM
ALCANTARA	U-1975-O	AVENIDAS NOVAS	U-2058-KN
AVENIDAS NOVAS	U-2058-AO	AVENIDAS NOVAS	U-2058-KO
AVENIDAS NOVAS	U-2058-AP	AVENIDAS NOVAS	U-2058-KP
AVENIDAS NOVAS	U-2058-AQ	AVENIDAS NOVAS	U-2058-KQ
AVENIDAS NOVAS	U-2058-AR	AVENIDAS NOVAS	U-2058-KR
AVENIDAS NOVAS	U-2058-AS	AVENIDAS NOVAS	U-2058-KS
AVENIDAS NOVAS	U-2058-AT	AVENIDAS NOVAS	U-2058-KT
AVENIDAS NOVAS	U-2058-AU	AVENIDAS NOVAS	U-2058-KU
AVENIDAS NOVAS	U-2058-AV	AVENIDAS NOVAS	U-2058-KV
AVENIDAS NOVAS	U-2058-AW	AVENIDAS NOVAS	U-2058-KX
AVENIDAS NOVAS	U-2058-AX	AVENIDAS NOVAS	U-2058-KY
AVENIDAS NOVAS	U-2058-AY	AVENIDAS NOVAS	U-2058-KZ
AVENIDAS NOVAS	U-2058-AZ	AVENIDAS NOVAS	U-2058-LA
AVENIDAS NOVAS	U-2058-BA	AVENIDAS NOVAS	U-2058-ME
AVENIDAS NOVAS	U-2058-BB	AVENIDAS NOVAS	U-2058-MO
AVENIDAS NOVAS	U-2058-BC	AVENIDAS NOVAS	U-2058-MP
AVENIDAS NOVAS	U-2058-BD	AVENIDAS NOVAS	U-2058-MQ
AVENIDAS NOVAS	U-2058-BE	AVENIDAS NOVAS	U-2058-MR
AVENIDAS NOVAS	U-2058-BH	AVENIDAS NOVAS	U-2058-MY
AVENIDAS NOVAS	U-2058-BI	AVENIDAS NOVAS	U-2058-MZ
AVENIDAS NOVAS	U-2058-BJ	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NA
AVENIDAS NOVAS	U-2058-CW	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NB
AVENIDAS NOVAS	U-2058-CX	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NC
AVENIDAS NOVAS	U-2058-CY	AVENIDAS NOVAS	U-2058-ND
AVENIDAS NOVAS	U-2058-CZ	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NE
AVENIDAS NOVAS	U-2058-DA	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NF
AVENIDAS NOVAS	U-2058-DB	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NG
AVENIDAS NOVAS	U-2058-DC	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NH
AVENIDAS NOVAS	U-2058-DD	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NI
AVENIDAS NOVAS	U-2058-DE	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NJ
AVENIDAS NOVAS	U-2058-DF	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NK
AVENIDAS NOVAS	U-2058-EN	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NL
AVENIDAS NOVAS	U-2058-FF	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NM
AVENIDAS NOVAS	U-2058-FG	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NP
AVENIDAS NOVAS	U-2058-FH	AVENIDAS NOVAS	U-2058-NQ
AVENIDAS NOVAS	U-2058-FI	CAMPO DE OURIQUE	U-8-EU
AVENIDAS NOVAS	U-2058-FJ	CAMPO DE OURIQUE	U-1333-AF
AVENIDAS NOVAS	U-2058-II	SANTA MARIA MAIOR	U-2624-BG
AVENIDAS NOVAS	U-2058-KL	SANTO ANTÓNIO	U-1371-BL

O Fundo não investiu em ações ou em quaisquer outros valores mobiliários.

O Fundo apresentava em 31 de Dezembro de 2015 um saldo bancário de € 222.188.

Era de €2.585.223,também àquela data o passivo do Fundo.

No final do ano de 2015 o valor líquido global do Fundo era € 9.997.127 (nove milhões novecentos noventa e sete mil cento e vinte sete euros).

Eram 3 os Participantes do Fundo, a 31 de Dezembro de 2015.

Relativamente aos três últimos exercício eram os seguintes, no final de cada um deles, os montantes relativos a Valor Líquido Global do Fundo e da Unidade de Participação

Exercício	VLGF	UP
2015	9.997.127	8,5849
2014	10.457.120	8,9799
2013	10.179.457	8,7495

Durante o ano de 2015 o Fundo não efetuou qualquer distribuição de rendimentos.

O Fundo despendeu em Comissões de Gestão, no ano de 2015 o valor de € 259.793 sendo de € 41.151 o valor gasto com Comissões de Depósito e € 63.227 com outros encargos, taxas e impostos.

No exercício de 2015 foram apuradas mais-valias relativas a investimentos efetuados ao longo da vigência do Fundo, por alienação de quatro frações que integravam a sua carteira.

No exercício em análise a GEF, S.A. na qualidade de sociedade gestora responsável pela gestão do Fundo, pagou um montante total de remunerações fixas de € 244.541,00, (duzentos e quarenta e quatro mil quinhentos e quarenta e um euros) não tendo pago remunerações de natureza variável.

O montante em causa reparte-se em € 69.630,00 (sessenta e nove mil seiscentos e trinta euros) pago aos elementos do órgão executivo e € 174.911,00 (cento e setenta e quatro mil novecentos e onze euros) aos demais colaboradores.

Não se verificou, durante este exercício qualquer erro de valorização das Unidades de Participação do Fundo GEF 2.

O Regulamento de Gestão do Fundo foi alterado neste exercício em 16 de novembro 2015 na sequência, essencialmente da necessidade da articulação do seu conteúdo com a legislação que passou a regular os organismos de investimento coletivo. A cada um dos Senhores Participantes foi dado conhecimento dessas mesmas alterações.

Mais somos a salientar que desde o fecho de contas do exercício de 2015 em 31 de Dezembro passado até à presente data os ativos, passivos e responsabilidades, obrigações, compromissos e contingências, qualquer que seja a sua natureza não sofreram qualquer alteração suscetível de alterar a situação do Fundo GEF 2.

6. Atividade do Fundo

No que a este Fundo respeita o exercício de 2015 fica, novamente, centrado na gestão dos imóveis que integraram a sua carteira alocadas que estão à seguintes promoções imobiliárias:

Assim:

- Relativamente ao empreendimento denominado Paço do Duque, situado em Lisboa na Rua António Maria Cardoso, foi alienada no ano de 2015 a fração "AC", correspondente ao 1º andar frente direito do Bloco C pelo valor de € 865.000 relativamente à qual havia sido celebrado em 2014 Contrato Promessa de Compra e Venda.

Ainda neste âmbito foram alienadas duas frações de estacionamento, em concreto as frações "AW" e "AO".

Depois destas alienações permanece ainda na carteira deste fundo a fração "BG" – uma loja corresponde à Loja C4.

- Relativamente ao loteamento logístico de Tunes o Fundo continuam os esforços de colocação das frações que o integram (armazéns) e que ainda se encontram livres, sendo que o final do exercício e os primeiros meses de 2016 revelaram algumas expectativas relativamente à sua colocação no mercado do arrendamento.

- No que se refere ao Empreendimento Residências de São Bento o Fundo continua a possuir na sua carteira uma loja situada no Bloco C (r/c) procurando posicionar a mesma no mercado de arrendamento, relativamente à qual se perspetiva a possibilidade da sua eventual utilização para um centro de escritórios com serviços partilhados.

- Ainda no âmbito do empreendimento Alcântara Residence o Fundo procedeu à alienação de uma fração de estacionamento.

- No que respeita ao loteamento denominado Moinho do Guizo, em A-da-Beja mantem-se, como nos exercícios anteriores, os contactos com diversas mediadoras no sentido da alienação dos lotes que o integram.

– No que se refere ao denominado Edifício da Bolsa junto à Praça de Espanha em Lisboa, o Fundo mantém os arrendamentos anteriormente renegociados.

– Já no âmbito da sociedade CAPC empresa imobiliária adquirida pelo Fundo em Junho de 2006 a sociedade continua a gerir um edifício de escritórios e um clube de golfe “Driving Range” ambos situados em Matosinhos.



7. Aplicação de resultados

O Fundo no exercício de 2015 apresentou um resultado negativo no valor de € 459.992,34 (quatrocentos e cinquenta e nove mil novecentos e noventa e dois euros e trinta e quatro cêntimos)

8. As perspectivas para 2016

Já no início de 2016 o Banco de Portugal alterou, de forma ligeiramente negativa, as estimativas de crescimento anteriormente previstas, antecipando que a economia portuguesa deverá avançar 1,5% no conjunto de 2016, mostrando-se mais pessimista do que o Governo e as instituições económicas internacionais.

O Banco de Portugal baseou já este seu novo posicionamento num cenário que resulta da aprovação do Orçamento do Estado para 2016 (OE2016), estimando ainda que o Produto Interno Bruto (PIB) avance 1,5% este ano.

Aquela instituição mostra-se mais pessimista do que o Governo e os credores internacionais, uma vez que o executivo espera que a economia portuguesa cresça 1,8% este ano, a Comissão Europeia prevê um avanço de 1,6% do PIB e o Fundo Monetário Internacional (FMI) de 1,5%, embora não considerem ainda a versão final do OE2016.

O Banco de Portugal justifica a estimativa de um crescimento de 1,5% para este ano – que, a confirmar-se, será semelhante ao de 2015 – com o “quadro de deterioração do enquadramento internacional, de desaceleração do investimento empresarial e de resiliência do consumo privado corrente”.

O Banco de Portugal mantém a estimativa do contributo da procura interna para o crescimento do PIB em 2016, em 0,9 pontos percentuais, e reduz o contributo das exportações para 0,6 pontos percentuais.

Portugal deverá fechar 2016 com contas externas positivas de 2,9% do PIB, tendo o Banco de Portugal revisto em alta a previsão do saldo da balança corrente e de capital para este ano em 0,4 pontos percentuais.

Por outro lado, o Banco de Portugal reviu em baixa a estimativa para o índice harmonizado de preços no consumidor, de 1,1% para 0,5% este ano.

Já no que toca ao sector imobiliário o investimento nesta área deverá manter para 2016 uma tendência em alta, se tivermos em conta as perspetivas que se deparavam no final do ano anterior.

Perspetivas essas que serão diversificadas quer em termos de operações a concretizar quer em termos dos perfis e origens dos investidores.

Prevê-se um crescimento em todos os setores nos quais deverão pontuar de forma

significativa a hotelaria e os ativos para rendimento nas suas diversas modalidades.

O aumento da procura em ativos de rendimento será tanto maior quanto a rapidez e justeza das respostas que o poder político saiba vir a dar no que concerne a aspetos tão importantes, como a regulamentação ao nível da reabilitação urbana e seu enquadramento fiscal, mais favorável, bem como a consolidação da legislação do arrendamento, realidades que de forma colateral confluem para o sucesso desta tendência.


Apesar desta tendência a instabilidade internacional e a concretização de uma política por parte dos poderes públicos que possa desincentivar o investimento estrangeiro poderão surgir como algumas das dificuldades com que o sector se possa vir a confrontar.

9. O Fundo em 2016


No ano de 2016 a atividade do Fundo continuará a centrar-se na gestão da sua carteira de imóveis, nomeadamente junto das entidades interessadas no seu arrendamento ou, sempre que tal o justifique na sua aquisição.

Lisboa, 15 de Março de 2016

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Fernando Pedro da Silva Gomes



Lourenço Nobre da Veiga Pereira Coutinho

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

Balço em 31 de Dezembro de 2015 e 2014

(Em euros)											
	Notas	31/12/2015				31/12/2014		PASSIVO	Notas	31/12/2015	31/12/2014
		Activo bruto	Mais-valias Ajustamentos favoráveis	Menos-valias Ajustamentos desfavoráveis	Activo líquido	Activo líquido					
ACTIVO											
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS								CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1, 3, 14 a)	538.503	143.357		681.860	681.860		Unidades de Participação	2	5.808.497	5.808.497
Construções	1, 3, 14 a)	9.510.599	693.441	(441.779)	9.762.260	11.153.726		Variações Patrimoniais	2	264.553	264.553
Adiantamentos por compra de imóveis		-			-	-		Resultados Transitados	2	31.723.445	31.445.782
		10.049.101	836.798	(441.779)	10.444.120	11.835.586		Resultados distribuídos	2	(27.339.375)	(27.339.375)
								Resultados líquidos do período	2	(459.992)	277.663
CARTEIRAS DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES									3	9.997.127	10.457.120
Participações em Soc.Imobiliárias	14 b)	1.630.000			1.630.000	1.630.000		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
		1.630.000	-	-	1.630.000	1.630.000		Ajustamentos de Dívidas a Receber			
								Provisões Acumuladas	14 k)	15.116	
		43.818			43.818	28.984				15.116	-
		43.818	-	-	43.818	28.984					
CONTAS DE TERCEIROS								CONTAS DE TERCEIROS			
Outras contas de devedores	14 c)							Comissões e outros encargos a pagar	14 d)	292.128	271.885
								Outras contas de Credores	14 d)	34.778	233.938
	7	-			-	-		Empréstimos não titulados	14 d)	1.551.120	1.674.720
	7	42.188			42.188	8.049		Adiantamentos por venda de imóveis	14 d)	375.000	375.000
		180.000			180.000	450.000				2.253.027	2.555.543
		222.188	-	-	222.188	458.049					
DISPONIBILIDADES								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Caixa								Acréscimo de Custos	14 e)	265.040	1.002.261
Depósitos à Ordem		-			-	-		Receltas com proveito diferido	14 e)	38.786	38.786
Depósitos a Prazo		42.188			42.188	8.049		Outros Acréscimos e Diferimentos	14 e)	28.371	28.371
		180.000			180.000	450.000				332.197	1.069.417
		222.188	-	-	222.188	458.049				12.597.467	14.082.080
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								TOTAL DO PASSIVO			
Acréscimos de Proveitos		18			18						
Despesas com custo diferido	14 e)	23.863			23.863	60.675					
Outros Acréscimos e Diferimentos	14 e)	233.460			233.460	68.780					
		257.341	-	-	257.341	129.461					
		12.202.448	836.798	(441.779)	12.597.467	14.082.080					
TOTAL DO ACTIVO											

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Quintanilha

O Conselho de Administração

2015 12 31

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014

CUSTOS E PERDAS		Notas	2015	2014	PROVEITOS E GANHOS	Notas	2015	2014
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
De Operações Correntes		14 f)	56.697	200.575	Outros, de operações correntes		36	3.081
COMISSÕES					GANHOS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
Em activos imobiliários		14 g)	55.289	111.315	Em activos imobiliários	14 j)		
Outras, de operações correntes		14 g)	308.882	316.400	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		229.417	1.145.677
PERDAS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					De ajustamentos de dívidas a receber		-	-
Em activos imobiliários		14 j)	553.004	471.589	De Provisões para encargos		-	-
IMPOSTOS					RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	12, 14 m)		
Impostos sobre o rendimento		12, 14 h)	59.056	199.037	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES		472.047	544.972
Impostos indirectos		14 h)	2.612	14.692	Total dos proveitos e ganhos correntes		701.501	1.693.730
Outros impostos		14 h)	36.266					
PROVISÕES DO EXERCÍCIO								
Provisões para Encargos		14 k)	15.116		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		14 i)	55.206	106.905	Ganhos extraordinários		1.724	3.491
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES					Ganhos de exercícios anteriores		253	667
Total dos custos e perdas correntes			1.142.127	1.420.513	Outros ganhos eventuais		1.977	1.671
					Total dos proveitos e ganhos eventuais			5.829
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS								
Perdas de exercícios anteriores		14 l)	19.685	770				
Outras perdas eventuais			1.658	612				
Total dos custos e perdas eventuais			21.342	1.382				
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se>0)			-	277.663	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se<0)		459.992	-
TOTAL			1.163.470	1.699.558	TOTAL		1.163.470	1.699.558
Resultados de Activos Imobiliários			37.966	1.000.840	Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		(400.937)	476.700
Resultados Correntes			(440.627)	273.216	Resultados Líquidos do Período		(459.992)	277.663
Resultados Eventuais			(19.366)	4.446				

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Quintais

O Conselho de Administração

Leandro Silva

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

Demonstração dos fluxos monetários dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014

(Em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	2015	2014
Operações sobre as unidades do Fundo			
RECEBIMENTOS			
Subscrição de unidades de participação		-	-
PAGAMENTOS			
Rendimentos pagos aos participantes	-	-	-
Restituição de IRC aos participantes		-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		-	-
Operações com activos imobiliários			
RECEBIMENTOS			
Alienação de imóveis	970.000		4.100.750
Rendimentos de imóveis	307.330		509.107
Adiantamento por conta de venda de imóveis	-		-
Outros recebimentos de valores imobiliários	-	1.277.330	-
PAGAMENTOS			
Aquisição de imóveis	608.120		225.420
Comissões em activos imobiliários	99.569		67.035
Despesas correntes com imóveis	30.671		80.735
Outros pagamentos de activos imobiliários	33.621	771.981	69.344
Fluxo das operações com valores imobiliários		505.350	4.167.323
Operações de gestão corrente			
RECEBIMENTOS			
Juros de depósitos bancários	18		2.238
Contracção de empréstimos	-		-
Outros recebimentos correntes	1.977	1.995	28.768
PAGAMENTOS			
Comissão de gestão	240.333		271.381
Comissão de depósito	-		-
Comissão de supervisão	3.319		3.234
Reembolsos de empréstimos	123.599		3.027.774
Juros de disponibilidades e empréstimos	56.726		209.135
Impostos e taxas	276.754		173.607
Outros pagamentos correntes	42.474	743.205	90.289
Fluxo das operações de gestão corrente		(741.210)	(3.744.413)
Operações eventuais			
RECEBIMENTOS			
Ganhos extraordinários			
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores	-	-	-
PAGAMENTOS			
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-	-
Fluxo das operações eventuais		-	-
Saldo dos fluxos monetários do período		(235.861)	422.910
Disponibilidade no início do período		458.049	35.139
Disponibilidades no fim do período	Nota introd. f)	222.188	458.049

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Quintais

O Conselho de Administração

João de Deus
Quintais

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Valores expressos em euros)

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo Investimento Imobiliário Fechado GEF2 é um fundo de investimento imobiliário fechado gerido pela GEF – Gestão de Fundos Imobiliários S.A., foi constituído em 23 de Março de 1995, nos termos do nº3, do art. 6º do DL 229-C/88, de 4 de Julho, como resulta da Portaria 107/94, de 5 de Julho, do Ministério das Finanças, publicado no Diário da Republica nº 165 (2ª serie).

O Fundo foi constituído por um prazo de 10 anos e é prorrogável por períodos de 10 anos. A deliberação sobre a prorrogação do Fundo, a transformação do Fundo de duração indeterminada ou em aberto, deve ser obtida por maioria de dois terços dos votos representativos do total das unidades de participações subscritas. A duração do Fundo foi prorrogada em 26 de Fevereiro de 2015 por um período de 10 anos.

A atividade do Fundo GEF2 encontra-se regulamentada pela Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro, tendo sido revogados os Decreto-Lei nº 60/2002, publicado em 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 252/2003, de 17 de Outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro, e com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei nº 357-A/2007, de 31 de Outubro e nº 211-A/2008, de 3 de Novembro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário.

O Novo Banco assume as funções de depositário do Fundo e, nessa qualidade, tem a custódia de todos os seus activos mobiliários.

Bases de apresentação

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005 emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de Julho de 2005, e outros regulamentos específicos da actividade emitidos pela CMVM.

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 02/2005 da CMVM, de 14 de Abril, pelo que as notas 1 a 13 previstas que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e a Nota 14 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

f 8

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

(a) Especialização dos exercícios

O Fundo GEF2 respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

(b) Imóveis

Os terrenos encontram-se registados pelo seu valor de aquisição acrescido das correspondentes despesas de aquisição e valorizações e desvalorizações ocorridas. Este valor é igual à média simples dos valores presumíveis de mercado apurados pelos peritos avaliadores independentes.

As construções acabadas estão valorizadas ao preço de mercado.

O valor das construções em curso corresponde ao seu valor de aquisição acrescido das correspondentes despesas de aquisição e das despesas incorridas subsequentemente com infra-estruturas e construção.

Os projetos de construção com obras em curso devem ser reavaliados com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, isto é, a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, de acordo com o auto de medição da situação da obra elaborado pela empresa de fiscalização.

A eventual mais e menos-valia resultante da diferença entre o valor contabilístico e a média das avaliações é registada em balanço, a acrescer / deduzir ao valor dos imóveis no activo, por contrapartida da rubrica de Ganhos ou Perdas em activos imobiliários (respectivamente).

(c) Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos.

(d) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

De acordo com a legislação em vigor, e a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora, o Fundo suporta encargos com comissões de gestão devidos àquela entidade.

Esta comissão é de 2,50% calculada sobre o valor do património líquido do fundo (antes de comissões), apurado com referência ao último dia de cada mês e cobrada mensalmente até ao termo da primeira quinzena do mês seguinte àquele a que

respeita. As comissões de gestão são liquidadas mensalmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

No que respeita ao Novo Banco, o Fundo procede à liquidação a esta entidade pelo exercício das funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,275% sobre o valor do património líquido do fundo (antes de comissões) com um limite mínimo anual de €41.151.

Na sequência do Decreto-Lei n.º 183/2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de Agosto, emitida pela CMVM, os Fundos passaram a ser obrigados a pagar uma taxa de 0,00266% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a colecta ser inferior a €200 nem superior a €20.000.

(e) Impostos

O Decreto-lei nº7/2015 de 13 de janeiro, sem prejuízo do regime transitório a aplicar no exercício de 2015 procedeu à reforma do regime de tributação, entre outros dos Fundos de Investimento Imobiliário. Alterando o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto de selo.

Existe uma alteração no regime de tributação, em vez de tributar os rendimentos dentro do fundo, passou a ser tributado "à saída", que se caracteriza pela tributação dos rendimentos distribuídos pelo Fundo e pelas mais-valias que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação das unidades de participação.

Tributação no fundo

- tributação em sede de IRC, nos termos do Artigo 22º do EBF;

Para efeito de apuramento do lucro tributável não serão considerados:

- os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, tal como definidos no Código do IRS exceto se esses rendimentos forem provenientes de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovado por Portaria;

- os gastos ligados àqueles rendimentos, ou os que não sejam dedutíveis para a generalidade dos sujeitos passivos do IRC;

- os rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor do Fundo.

A matéria coletável dos Fundos, apurada nos termos previstos, passa a ser tributada à taxa geral de IRC.

Os prejuízos fiscais apurados podem ser deduzidos durante um período de 12 anos.

O Fundo está isento de Derrama Municipal e Derrama Estadual.

O Fundo passa a suportar, trimestralmente em sede de imposto de selo, incidente sobre o respetivo valor líquido global 0,0125%.

Tributação dos participantes

A tributação de rendimentos que digam respeito a unidades de participação fica dependente do enquadramento fiscal do titular dessas mesmas unidades de participação e da sua residência fiscal.

Relativamente a titulares residentes ou cujos rendimentos sejam imputáveis a estabelecimento estável situado em território português, a tributação opera nos seguintes termos:

Pessoas singulares – tributação por retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, sobre os rendimentos distribuídos e à taxa autónoma de 28% sobre os rendimentos decorrentes do resgate das UP's;

Pessoas coletivas – tributação por retenção na fonte à taxa de 25% sobre os rendimentos distribuídos. Esta retenção na fonte terá a natureza de imposto por conta, exceto quando o titular beneficie de isenção de IRC que exclua os rendimentos de capitais, caso em que tem carácter definitivo;

Investidores não residentes (pessoas singulares ou coletivas) os rendimentos distribuídos ou resultantes do resgate das unidades de participação são tributados por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10%.

A tributação especial de 10% supra referida não será aplicável quando os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, ou sejam detidos direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional.

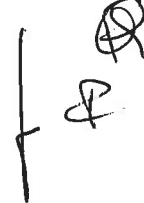
(f) Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo de disponibilidades em instituições de crédito.

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS

f p

Imóveis	Valor	Média dos	Valia Potencial
	Contabilístico	Valores das Avaliações	
Moinho do Guizo	681.860	681.860	0
Tunes Lote 1	955.350	955.350	0
Tunes Lote 3	1.765.350	1.765.350	0
Ed.da Bolsa			0
Fracção AO	354.000	354.000	0
Fracção AS	320.750	320.750	0
Fracção AT	466.100	466.100	0
Fracção AU	416.600	416.600	0
Fracção AV	516.900	516.900	0
Estacionamento CZ	16.050	16.050	0
Estacionamento DA	16.050	16.050	0
Estacionamento DB	16.050	16.050	0
Estacionamento DC	16.050	16.050	0
Estacionamento DD	16.050	16.050	0
Estacionamento DE	16.050	16.050	0
Estacionamento DF	16.050	16.050	0
Estacionamento EN	16.050	16.050	0
Estacionamento FF	16.050	16.050	0
Estacionamento FG	16.050	16.050	0
Estacionamento FH	16.050	16.050	0
Estacionamento FI	16.050	16.050	0
Estacionamento FJ	16.050	16.050	0
Estacionamento II	16.050	16.050	0
Estacionamento KL	16.050	16.050	0
Estacionamento KM	16.050	16.050	0
Estacionamento KN	16.050	16.050	0
Estacionamento KO	16.050	16.050	0
Estacionamento KP	16.050	16.050	0
Estacionamento KQ	16.050	16.050	0
Estacionamento KR	16.050	16.050	0
Estacionamento KS	16.050	16.050	0
Estacionamento KT	16.050	16.050	0
Estacionamento KX	16.050	16.050	0
Estacionamento KY	16.050	16.050	0
Estacionamento KZ	16.050	16.050	0
Estacionamento LA	16.050	16.050	0
Estacionamento NG	16.050	16.050	0
Estacionamento NH	16.050	16.050	0
Estacionamento NI	16.050	16.050	0
Estacionamento NJ	16.050	16.050	0
Estacionamento NK	16.050	16.050	0
Estacionamento NL	16.050	16.050	0



Imóveis	Valor	Média dos	Valia Potencial
	Contabilístico	Valores das Avaliações	
Arrecadação AX	8.870	8.870	0
Arrecadação AY	8.870	8.870	0
Arrecadação AZ	8.870	8.870	0
Arrecadação BA	7.400	7.400	0
Arrecadação BB	7.400	7.400	0
Arrecadação BC	7.400	7.400	0
Arrecadação BD	7.400	7.400	0
Arrecadação BE	8.870	8.870	0
Arrecadação BH	8.870	8.870	0
Arrecadação BI	8.870	8.870	0
Arrecadação BJ	8.870	8.870	0
Fracção AQ	439.500	439.500	0
Fracção AR	546.000	546.000	0
Estacionamento MO	16.050	16.050	0
Estacionamento MP	16.050	16.050	0
Estacionamento MQ	16.050	16.050	0
Estacionamento MR	16.050	16.050	0
Estacionamento MY	16.050	16.050	0
Estacionamento MZ	16.050	16.050	0
Estacionamento NA	16.050	16.050	0
Estacionamento NB	16.050	16.050	0
Estacionamento NC	16.050	16.050	0
Estacionamento ND	16.050	16.050	0
Estacionamento NE	16.050	16.050	0
Estacionamento NF	16.050	16.050	0
Estacionamento NM	16.050	16.050	0
Estacionamento NP	16.050	16.050	0
Estacionamento NQ	17.550	17.550	0
Estacionamento KU	16.050	16.050	0
Estacionamento KV	17.580	17.580	0
Fracção AP	493.634	493.634	0
Fracção AW	1.461.060	1.461.060	0
Estacionamento CW	19.972	19.972	0
Estacionamento CX	19.947	19.947	0
Estacionamento CY	19.947	19.947	0
Estacionamento ME	18.867	18.867	0
4º Andar - Amoreiras	275.250	275.250	0
Loja BL - Largo Hintze Ribeiro	385.655	385.655	0

Imóveis	Valor	Média dos	Valia Potencial
	Contabilístico	Valores das Avaliações	
Alcântara R. Luis de Camões			
Lote 2 Estacionamento K	16.230	16.230	0
Lote 2 Estacionamento O	16.230	16.230	0
Antonio Maria Cardoso			
Loja Fracção BG	357.700	357.700	0
	<u>10.444.120</u>	<u>10.444.120</u>	<u>0</u>

NOTA 2 – COMPARAÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição rendimentos	Outros	Resultados do período	No fim
Valor base	5.808.497	-	-	-	-	-	5.808.497
Diferença em subs. Resgates	264.553	-	-	-	-	-	264.553
Resultados distribuídos	(27.339.375)	-	-	-	-	-	(27.339.375)
Resultados acumulados	31.445.782	-	-	-	277.663	-	31.723.445
Resultados do período	277.663	-	-	-	(277.663)	(459.992)	(459.992)
Total	10.457.120	-	-	-	-	(459.992)	9.997.127
Nº unidades participação	1.164.499	-	-	-	-	-	1.164.499
Valor unidade participação	8,9799	-	-	-	-	-	8,5849

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

										Localização	
Descrição dos imóveis	Área (m2)	Data de aquisição	Preço de aquisição	Data da avaliação 1	Valor da avaliação 1	Data da avaliação 2	Valor da avaliação 2	Valor do imóvel	País	Município	
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA											
1.1. Terrenos Urbanizados											
Moinho Guizo	2110	30-12-1997	538.503	03-12-2014	656.300	03-12-2014	707.420	681.860	Portugal	Amadora	
1.2. Projectos de Construção de Reabilitação											
Outros											
Tunes Lote 1	9637	10-09-1998	1.043.437	23-12-2015	962.700	23-12-2015	948.000	955.350	Portugal	Silves	
1.4. Construções Acabadas											
1.4.1. arrendadas											
Bolsa 2 fracções Escritorio e 4 estac	1021	16-05-2012	1.998.000	01-05-2014	2.067.100	01-05-2014	1.999.750	2.033.425	Portugal	Lisboa	
Bolsa 5 fracções Escritorio, 33 estac e 7 arrec	1581	08-08-1995	2.405.510	03-12-2014	2.667.880	03-12-2014	2.664.300	2.666.090	Portugal	Lisboa	
Bolsa 2 fracções Escritorio, 12 estacionamentos	625	29-03-2005	1.165.816	03-12-2014	1.164.900	03-12-2014	1.191.300	1.178.100	Portugal	Lisboa	
Bolsa 2 estacionamentos	22	29-03-2005	33.265	03-12-2014	32.600	03-12-2014	31.600	32.100	Portugal	Lisboa	
Bolsa 1 estacionamento	11	28-10-1996	14.251	03-12-2014	16.300	03-12-2014	15.800	16.050	Portugal	Lisboa	
Alcantara 1 Estacionamento	13	22-09-1997	5.587	03-12-2014	16.460	03-12-2014	16.000	16.230	Portugal	Lisboa	
Tunes Lote 3	7521	10-09-1998	2.077.585	23-12-2015	1.728.300	23-12-2015	1.802.400	1.765.350	Portugal	Silves	
1.4.2. Não arrendadas											
Amoreiras 4º Andar	97	23-04-2003	260.467	03-12-2014	269.500	03-12-2014	281.000	275.250	Portugal	Lisboa	
Largo Hintze Ribeiro Loja BL	259	15-07-1998	214.367	03-12-2014	393.010	03-12-2014	378.300	385.655	Portugal	Lisboa	
Alcantara 1 Estacionamento	13	22-09-1997	5.587	03-12-2014	16.460	03-12-2014	16.000	16.230	Portugal	Lisboa	
Bolsa 1 estacionamento	12	29-03-2005	13.617	03-12-2014	17.800	03-12-2014	17.300	17.550	Portugal	Lisboa	
Bolsa 1 estacionamento e 4 arrecadações	56	08-08-1995	38.472	03-12-2014	46.630	03-12-2014	47.730	47.180	Portugal	Lisboa	
Ant. M. Cardoso 1 loja	118	04-03-2005	234.637	01-06-2015	362.100	01-06-2015	353.300	357.700	Portugal	Lisboa	
Total imóveis			10.049.101				(A)	10.444.120			
4 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS											
4.1. Sediadas em Estados da União Europeia											
4.1.2. Quotas											
CAPC Imobiliária Lda		27-06-2006	1.630.000					1.630.000			
							(B)	1.630.000			

	Quantidade	Cotação / Valor	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ				
7.1. à vista				
7.1.1. Numerário		-		-
7.1.2. Depósitos à ordem		42.188		42.188
7.2. A prazo				
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo		180.000	18	180.018
Total liquidez				(C) <u>222.206</u>
8 - EMPRÉSTIMOS				
8.1. Empréstimos obtidos		(1.551.120)	-	(1.551.120)
8.2. Descobertos				
Total empréstimos				(D) <u>(1.551.120)</u>
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR				
9.1. Valores activos				
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis				
9.1.2. Outros				272.771
9.2. Valores passivos				
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis				(375.000)
9.2.2. Outros				(645.849)
Total outros valores a regularizar				(E) <u>(748.078)</u>
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (A) + (B) + (C) + (D) + (E)				<u><u>9.997.127</u></u>

NOTA 6 – CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os principais critérios e princípios de valorização encontram-se referidos na Nota introdutória.

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Caixa	-			-
Depósitos à ordem	8.049			42.188
Depósitos a prazo	450.000	180.000	(450.000)	180.000
Total	<u>458.049</u>	<u>180.000</u>	<u>(450.000)</u>	<u>222.188</u>

NOTA 12 – IMPOSTOS

Natureza do rendimentos até 30/6/2015	Impostos	Rendimentos
Rendimentos de capitais	5	19
Rendimentos prediais - Rendimentos de activos imobiliários	57.660	236.699
Rendimentos Prediais - Mais valias alienação de imóveis	1.390	13.259
	<u>59.056</u>	<u>249.977</u>

No exercício de 2015, o montante de imposto sobre os rendimentos até 30 de junho ascende a €59.050 (€57.660 relativos a rendimentos de activos imobiliários e €1.390 respeitante às mais valias liquidas obtidas na alienação de imóveis), que foi liquidado em Outubro de 2015.

Natureza do rendimentos 01 de Jun a 31 de Dez-2015	Impostos	Rendimentos
Rendimentos de capitais	-	18
Rendimentos prediais - Rendimentos de activos imobiliários	-	235.349
Rendimentos Prediais - Mais valias alienação de imóveis	-	49.163
	-	284.529

NOTA 13 – DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	31/12/2015	31/12/2014
Operações a prazo de venda - Imóveis	-	-
Valores cedidos em garantia	132.925	132.925
Valores recebidos em garantia	97.220	97.220

NOTA 14 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA A COMPREENSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Activos imobiliários

	Terrenos	Construções em curso	Construções acabadas	Adiantamentos	
				Por compra	Por venda
Valor em 31 de Dezembro de 2014					
Custo	538.503	3.094.346	7.421.710	-	(375.000)
Reavaliação	143.357	133.513	504.157	-	-
	681.860	3.227.859	7.925.867	-	(375.000)
Movimentos no exercício de 2015					
Aquisições e respectivas despesas	-	-	-	-	-
Custos de construção	-	6.617	20.058	-	-
Reavaliação	-	(88.087)	(297.922)	-	-
Alienação	-	-	(1.032.133)	-	-
Transferência	-	(2.076.651)	2.076.651	-	-
Valores pagos/(recebidos) no âmbito de contratos promessa de compra e venda	-	-	-	-	-
Valor em 31 de Dezembro de 2015					
Custo	538.503	1.024.312	8.486.286	-	(375.000)
Reavaliação	143.357	45.426	206.235	-	-
	681.860	1.069.738	8.692.522	-	(375.000)

Na rubrica de construções acabadas, foram alienadas no ano 2015 as seguintes frações:

- R (estacionamento) sito em Alcântara pelo montante de €15.000, tendo originado uma mais-valia de €9.413.
- AC (habitação) sito na Rua Antonio Maria Cardoso pelo montante de €875.000, originando uma mais-valia de €17.750.
- AW (estacionamento) sito na Rua Antonio Maria Cardoso pelo montante de €40.000, originando uma mais-valia de €13.259.
- AO (estacionamento) sito na Rua Antonio Maria Cardoso pelo montante de €40.000, originando uma mais-valia de €22.000.

F. 8.

b) Carteiras de títulos e participações

No dia 27 de Junho de 2006, o Fundo adquiriu as quotas da empresa CAPC – Imobiliária Lda às empresas KUVI– SGPS, Lda e GEFEG – SGPS, Lda pelo montante global de €1.630.000.

c) Contas de terceiros do activo

Do saldo apresentado nesta rubrica, corresponde essencialmente a €35.956 em dívida da SIBS.

d) Contas de terceiros do passivo

O saldo apresentado em comissões e outros encargos a pagar corresponde ao valor da dívida à Sociedade Gestora.

O saldo apresentado na rubrica Outras contas de credores corresponde essencialmente ao valor em dívida ao fornecedor IVG no montante de €19.543, e €16.953 referente ao Impostos Municipal sobre Imóveis do ano 2015 a pagar em 2016.

O saldo apresentado na rubrica Empréstimos não titulados corresponde à dívida assumidas perante a instituição financeira:

- Contrato de Leasing imobiliário contraído junto do Novo Banco no âmbito da aquisição e construção dos lotes de Tunes, em Silves, cuja dívida à data de 31 de Dezembro de 2015 ascende a €1.551.120. O valor máximo a utilizar é de €4.195.540, vencendo-se juros à taxa correspondente à Euribor (1 mês) acrescida de um *spread* de 3,50%.

Os adiantamentos por venda de imóveis correspondem ao valor já recebido no âmbito do CPCV.

e) Acréscimos e diferimentos (Activo e Passivo)

O saldo das despesas com custo diferido corresponde essencialmente a €23.649 que são os custos liquidados em 2005 referente ao valor do IMI liquidado pelo BES na operação do contrato de Locação Financeira Imobiliária.

O saldo de acréscimos de custos corresponde essencialmente às comissões de Gestão (21.477), de depósito (€123.453) que ainda não foram liquidadas, €111.367 que corresponde à fração BG a liquidar aos antigos proprietários dos imóveis situados na Rua António Maria Cardoso.

Na rubrica de receitas com proveitos diferidos estão registadas as rendas de Janeiro de 2016 dos activos imobiliários.

Na rubrica de outros acréscimos e diferimentos a débito está registado o montante que foi transferido para a CAPC – Imobiliária Lda (€67.000) e €166.460 referente ao arresto de parte das fracções da SIBS.

Na rubrica de outros acréscimos e diferimentos a crédito está registado o montante de €28.371 referente ao valor entregue pela FEG a título de reparações a serem efectuadas no lote 4 em Alcântara.

f

f) Juros e custos equiparados

O saldo corresponde aos juros dos empréstimos contraídos junto das instituições bancárias.

g) Comissões

Na rubrica em activos imobiliários estão registadas as comissões de intermediação nas alienações das AC e AO da Rua Antonio Maria Cardoso.

Na rubrica de operações correntes inclui essencialmente as comissões de gestão debitadas pela Sociedade Gestora no montante de €259.793, as comissões de depositário no montante de €41.151 e, ainda, as comissões de supervisão no montante de €3.318, bem como €4.107 de comissões de garantias bancárias.

h) Impostos

Na rubrica de Impostos sobre o rendimento está registado essencialmente o imposto sobre os rendimentos prediais no montante de €57.660, o imposto sobre as mais valias no montante de €1.390 (vide nota 12).

Na rubrica de Impostos indirectos está registado o imposto de selo cobrado durante o exercício de 2015, relativo aos financiamentos contratados.

Na rubrica de outros impostos está registado o Imposto Municipal sobre Imóveis.

i) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica de Fornecimentos e serviços externos inclui o montante de €18.289, que corresponde às despesas dos condomínios, €11.035 corresponde às despesas de reparações efectuadas nos imóveis do fundo, €6.765 com os serviços de auditoria, e €6.544 referente a avaliações em imóveis do fundo.

j) Ganhos e perdas em operações financeiras e activos imobiliários

Na rubrica de ganhos estão registadas as mais-valias das alienações do empreendimento Alcântara no montante de €9.413, e €53.009 no empreendimento da Rua Antonio Maria Cardoso (vide nota 14a)) e valorização no montante de €166.995 (Rua Antonio Maria Cardoso-€131.570 e Bolsa-€35.425).

Na rubrica de perdas estão registadas as desvalorizações €553.004 (Alcântara-€10.663, Rua Antonio Maria Cardoso-€142.020 e Tunes-€400.321).

k) Provisões do exercício

Na rubrica de provisões para encargos está registado a provisão das taxas de justiça do processo do Pedro Lima.

l) Custo e perdas eventuais

Na rubrica de exercícios anteriores está registado essencialmente €11.672 referente a custos da Quinta do Mineiro.

m) Rendimentos de activos imobiliários

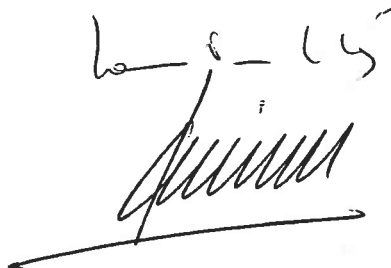
O valor corresponde às rendas dos imóveis do fundo relativas ao ano de 2015 (vide Nota 12).

Processos judiciais em curso – ver documento em anexo

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Francisco Quintas

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

6-8-15


f R
P.

ANEXO

PROCESSOS JUDICIAIS EM CURSO

Processo	Valor
Processo Judicial intentado pelo Condomínio do Empreendimento Lisboa Loft , Proc. 424/10.5TVLSB	30.001,00€
Processo Judicial intentado por Manuel Pacheco Nobre Queiroz Pereira- Proc. 809/10.7YXLSB	25.480,58€
Processo judicial intentado por Alexandre Pereira de Oliveira Lima e Ana Cristina Peres Cabrita dos Santos Lima Proc. 1137/12.9TVLSB	650.000,00€
Processo judicial intentado por Maria José Monteiro Costa Matos Fernandes 2024/13.TVLSB	30.001,00€
Processo judicial intentado por Vera Martins Pinto T.P.Gouveia 10864/15.8T8LSB	32.454,29€
	767.936,87€

O valor global de 767.936,87€ peticionado nos diversos processos aqui identificados não foi provisionado, uma vez que na opinião dos advogados a quem os mesmos se encontram distribuídos constituem um risco reduzido para o Fundo.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

INTRODUÇÃO

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e nº 1 do artigo 131º do Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de Gestão e nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2015, do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF 2, gerido por GEF – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, SA as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2015 (que evidencia um total de Balanço de 12 597 467 euros e um total de Capital do Fundo no valor de 9 997 127 euros incluindo um resultado líquido negativo de 459 992 euros), a Demonstração dos resultados e a Demonstração dos fluxos monetários do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade da referida entidade gestora:
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários;
 - b) a preparação de informação financeira de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, e que esta seja completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - c) a aplicação de políticas e critérios contabilísticos previstos na legislação aplicável e no Regulamento de Gestão do Fundo;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a atividade, posição financeira ou resultados do Fundo;

RUA TOMÁS DA FONSECA, TORRE G 5º, 1600-209 LISBOA, PORTUGAL
TEL.: + 351 21 721 01 80 - FAX: + 351 21 726 79 61 - E-MAIL: MAZARSLISBOA@MAZARS.PT

RUA DO CAMPO ALEGRE, 83D, 3º - S14, 4150-171 PORTO, PORTUGAL
TEL.: + 351 22 605 10 20 - FAX: + 351 22 607 98 70 - E-MAIL: MAZARSPORTO@MAZARS.PT

MAZARS & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, SA
INSCRIÇÃO Nº 51 NA OROC - REGISTADA NA CMVM SOB O Nº 20161394 - NIPC 502 107 251 - CAPITAL SOCIAL 150.000,00 € - CRC LISBOA

- f) a manutenção de um registo das transações sobre valores imobiliários; e
 - g) o ressarcimento e a divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valoração e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, nos termos legais.
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras;
 - a verificação da conformidade da composição do Fundo com as regras e limites definidos no Regulamento de Gestão;
 - a apreciação sobre se é adequada a avaliação dos valores do Fundo;
 - a verificação, numa base de amostragem, do cumprimento dos critérios de avaliação definidos no Regulamento de Gestão do Fundo;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
 - a apreciação se a informação é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.
5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.

J.

6. Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

OPINIÃO

7. Em nossa opinião, a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referida apresenta de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF 2** em 31 de Dezembro de 2015, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, e a informação neles constante é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

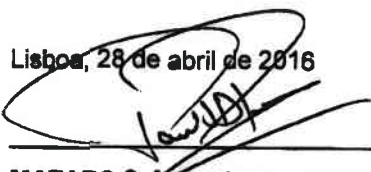
ENFASES

8. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo 7 acima, chamamos à atenção para os seguintes aspetos:

8.1. Tal como divulgado no Anexo, estão em curso processos judiciais no âmbito dos quais está a ser demandado um valor global de 765 milhares de euros que não estão reconhecidos no Passivo, devido à convicção da Administração, suportada na informação recebida dos advogados, que a probabilidade de decisão favorável ao Fundo é superior à de uma deliberação desfavorável, relativamente a cada processo.

8.2. O Fundo efetuou um adiantamento no montante de 67 milhares de euros, à sociedade imobiliária que detém, para uma operação de recomposição dos Capitais Próprios da participada.

Lisboa, 28 de abril de 2016



MAZARS & Associados, SROC, SA (SROC nº 51)

Registada na CMVM sob o nº 20161394

representada por Paulo Jorge Damião Pereira- ROC nº 1219