

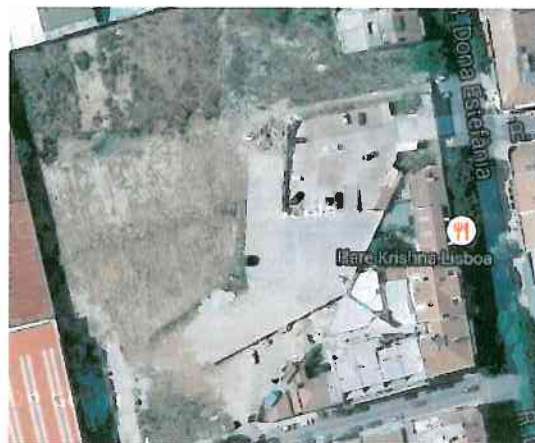
GEF

Gestão de Fundos Imobiliários, SA

Relatório de Gestão e Contas 2015

Exercício findo em 31 de Dezembro 2015

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global
Fundo



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo

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 Global Fundo** 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 Global Fundo.

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 Global Fundo 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.

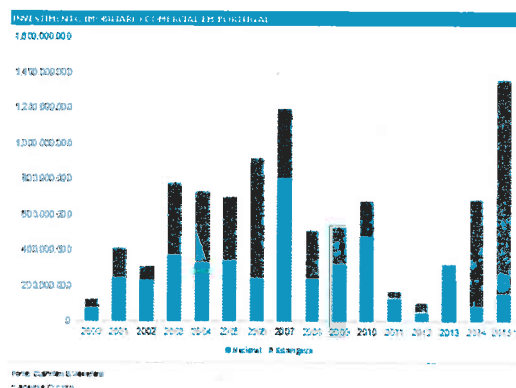
O emprego, para o conjunto dos ramos de atividades, registou uma subida de 1,4% em 2015, taxa idêntica à observada no ano anterior enquanto o emprego remunerado manteve um crescimento de 1,8%.

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 recomeçaram 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

6
A

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 Global Fundo

Em 31 de Dezembro de 2015, o total de ativos do Fundo ascendia a € 36.195.295 (trinta e seis milhões cento noventa e cinco mil duzentos noventa e cinco euros) dos quais € 36.180.200 (trinta sei milhões cento e oitenta mil e duzentos euros) correspondem a ativos imobiliários e os demais a disponibilidades.

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

Localização	Matriz
-------------	--------

MARVILA U-2953-
ARROIOS U-2027-GARG
ARROIOS U-2027-LJ8A
ARROIOS U-2027-R/C
ARROIOS U-2027-1º
ARROIOS U-2027-2º
ARROIOS U-2379-
ARROIOS U-2380-
ARROIOS U-2381-
ARROIOS U-2504-
ARROIOS U-2510-
ARROIOS U-2537-L 93
ARROIOS U-2537-L95/7
ARROIOS U-2537-1º DT
ARROIOS U-2537-2º DT

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 € 15.095.

Era de €27.063.488 também àquela data o passivo do Fundo.

No final do ano de 2015 o valor líquido global do Fundo era € 9.131.807 (nove milhões cento trinta e um mil oitocentos e 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	9.131.807	3,6227
2014	8.376.000	3,3229
2013	9.192.102	3,6466

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 € 22.241 sendo de € 11.026 o valor gasto com Comissões de Depósito e € 34.120 com outros encargos, taxas e impostos.

No exercício de 2015 não foram apuradas quaisquer mais-valias ou menos valias relativas aos investimentos efetuados ao longo da vigência do Fundo.

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 renumerações 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 Global Fundo.

O Regulamento de Gestão do Fundo foi alterado neste exercício em 26 de fevereiro 2016 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 Global Fundo.

6. Atividade do Fundo

Como é do conhecimento de todos os Senhores Participantes, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo foi constituído em 26 de Dezembro de 2006, no seguimento da autorização da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários concedida em 14 de Dezembro do mesmo ano.

Na base da constituição deste fundo esteve o objetivo de desenvolver um projeto imobiliário, destinado à habitação e comércio sito em Lisboa, mais concretamente na zona da Estefânia, conhecido pelo Casal de Santa Luzia, ao qual se associaria mais tarde uma outra propriedade situada na Avenida Marechal Gomes da Costa em Lisboa.

No que a cada um deles respeita foram os seguintes os aspetos essenciais da atividade do Fundo em 2015:

Imóvel sito na Avenida Marechal Gomes da Costa, 33:

Neste âmbito continua em vigor o Contrato de Arrendamento com a firma CarClasse, entidade que comercializa importantes marcas de automóveis em stand de vendas próprio e serviço pós-venda.

Já relativamente à operação urbanística que tem por objeto este imóvel, em Julho de 2015 foi recebido parecer favorável da Câmara Municipal de Lisboa no que toca ao Pedido de Informação Prévia para a denominada Fase II, prevendo-se a instalação de uma superfície comercial de média/grade dimensão e a ampliação da componente de comercialização e serviços pós-venda da CARCLASSE.

O programa consolidado para a Fase II inclui:

- um edifício principal, de uso misto, com área de implantação de cerca de 4.200m² que albergará no Piso -1 estacionamento, no Piso 0 uma superfície comercial Modelo-Continente e no Piso 1 um stand de venda de automóveis e uma oficina, totalizando uma área bruta de construção de cerca de 8.800m²;

- um edifício autónomo, com cerca de 500m² de implantação, isolado, ao nível do Piso 0, onde será instalado um estabelecimento de uma conhecida marca de fast food.

O passo subsequente de submissão do projeto a licenciamento está previsto concretizar no primeiro trimestre de 2016.

Imóveis que integram o denominado Casal de Santa Luzia:

Em Maio de 2015 foram submetidos os projetos das obras de urbanização, tendo o processo corrido a tramitação habitual pelos serviços municipais, com recolha dos últimos pareceres em Dezembro. A exigência de alterações nas soluções do espaço público obrigaram a uma reformulação profunda dos projetos, que se prevê possa conduzir à sua aprovação no primeiro semestre de 2016.



7. Aplicação de resultados

O Fundo no exercício de 2015 apresentou um resultado positivo de € 755.806,39 (setecentos e cinquenta e cinco mil oitocentos e seis euros e trinta e nove).

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 perspectivas que se deparavam no final do ano anterior.

Perspectivas 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 aspectos 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

O ano de 2016 e conforme atrás referido ficará marcado, o que respeita ao imóvel da Marechal Gomes da Costa, pela expectável concretização do licenciamento e dar-se início às obras, tendo em vista a entrada em funcionamento da Fase II.

Já relativamente ao Casal de Santa Luzia o processo seguirá os seus termos.

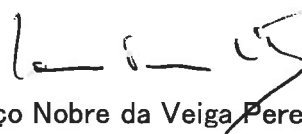
Em qualquer situação a atividade girará, como sempre em torno da gestão dos imóveis que integram a carteira do Fundo.

Lisboa, 15 de Março de 2016

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Fernando Pedro da Silva Gomes



Lourenço Nobre da Veiga Pereira Coutinho

Balanco em 31 de Dezembro de 2015 e 2014

6-7-55
Dunn

Francisco Contreras

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo

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 d)	646.291	711.011	Outros, de operações correntes		-	-
COMISSÕES					GANHOS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	14 i)	660.512	-
Em activos imobiliários			-	-	Em activos imobiliários			-
Outras, de operações correntes		14 e)	67.386	65.138	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
PERDAS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					De ajustamentos de dívidas a receber		-	-
Em activos imobiliários		14 i)	35.662	-	De Provisões para encargos		-	-
IMPOSTOS					RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	14 j)	1.260.000	560.000
Impostos sobre o rendimento		14 f)	148.053	136.106	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES			
Impostos indirectos		14 f)	123.987	340.064	Total dos proveitos e ganhos correntes		1.920.512	560.000
Outros Impostos		14 f)	52.093	52.737				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		14 g)	46.440	71.929	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES					Ganhos extraordinários		-	-
Total dos custos e perdas correntes			1.119.912	1.376.985	Ganhos de exercícios anteriores		-	1.101
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					Outros ganhos eventuais		-	-
Perdas extraordinárias			-	-	Total dos proveitos e ganhos eventuais		-	1.101
Perdas de exercícios anteriores			-	-				
Outras perdas eventuais		14 h)	44.793	217				
Total dos custos e perdas eventuais			44.793	217				
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se>0)			755.806	-	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se<0)		-	816.101
TOTAL			1.920.512	1.377.203	TOTAL		1.920.512	1.377.203
Resultados de Activos Imobiliários			1.838.410	488.071	Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		903.860	(679.995)
Resultados Correntes			800.600	(816.985)	Resultados Líquidos do Período		755.806	(816.101)
Resultados Eventuais			(44.793)	884				

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Oliveira

O Conselho de Administração

Luís F. S. Almeida

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo

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					
Resgate de unidades de participação		-	-	-	-
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		-	-	-	-
Rendimentos de imóveis		1.718.400		506.000	
Adiantamentos por venda de imóveis		-	-	-	-
Outros recebimentos de valores imobiliários		-	1.718.400	-	506.000
PAGAMENTOS					
Aquisição de imóveis		-	-	-	-
Construção de imóveis		-	-	-	-
Comissões em imóveis		-	-	-	-
Despesas correntes com imóveis		-	-	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários		-	-	7.380	7.380
Fluxo das operações com valores imobiliários			1.718.400		498.620
Operações de gestão corrente					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários		-	-	-	-
Contracção empréstimo		70.000		1.192.200	
Outros recebimentos correntes		-	70.000	-	1.192.200
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		-	-	1.750	
Comissão de depósito		10.615		8.419	
Reembolso empréstimos		1.062.500		732.088	
Comissão de supervisão		2.794		2.776	
Juros de disponibilidades e empréstimos		684.925		967.723	
Impostos e taxas		-		40	
Outros pagamentos correntes		23.395	1.784.229	42.548	1.755.344
Fluxo das operações de gestão corrente			(1.714.229)		(563.144)
Saldo dos fluxos monetários do período			4.171		(64.524)
Disponibilidade no início do período			10.923		75.447
Disponibilidades no fim do período	Nota introd. f)		15.095		10.923

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Oliveira

O Conselho de Administração

Leandro Silva

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Global Fundo

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Valores expressos em euros)

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo é um fundo de investimento imobiliário fechado gerido pela GEF – Gestão de Fundos Imobiliários S.A., foi constituído em 26 de Dezembro de 2006, na sequência de autorização concedida pela CMVM em 14 de Dezembro de 2006.

A actividade do Fundo Global Fundo 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 Banco Comercial Português 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.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

(a) Especialização dos exercícios

O Fundo Global Fundo 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.

1 ⑤
2

(b) Imóveis

O valor das construções em curso corresponde ao seu valor da aquisição acrescido das correspondentes despesas de aquisição e das despesas incorridas subsequentemente com o loteamento e construção. O valor dos imóveis é inferior à média simples dos valores presumíveis de mercado apurados pelos peritos avaliadores independentes.

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 0,25% 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, não podendo ser inferior a um mínimo mensal de €1.750. 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 Banco Comercial Português SA, o Fundo procede à liquidação a esta entidade pelo exercício das funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,125% sobre o valor do património líquido do fundo (antes de comissões).

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.

f 2

(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

Imóveis	Valor	Média dos	Valia Potencial
	Contabilístico	Valores das Avaliações	
Rua Escola Medicina e Estefania- Casal S. Luzia	17.909.000	17.909.000	0
Av.Marechal Gomes da Costa nº33	18.271.200	18.271.200	0
	36.180.200	36.180.200	0

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	12.603.600	-	-	-	-	-	12.603.600
Diferença em Subs. Resgates	(1.603.599)	-	-	-	-	-	(1.603.599)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	(1.807.899)	-	-	-	(816.101)	-	(2.624.001)
Resultados do período	(816.101)	-	-	-	816.101	755.806	755.806
Total	8.376.000	-	-	-	-	755.806	9.131.807
Nº unidades participação	2.520.720	-	-	-	-	-	2.520.720
Valor unidade participação	3,3229	-	-	-	-	-	3,6227

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

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	Localização	
									País	Município
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL										
Outros										
Rua Escola Medicina /Estefania- Casal S. Luzia	12892	26-12-2006	17.436.052	03-12-2014	17.718.000	03-12-2014	18.100.000	17.909.000	Portugal	Lisboa
Av. Marechal Gomes da Costa nº33	39140	02-07-2010	13.619.298	03-12-2014	18.486.000	03-12-2014	18.056.400	18.271.200	Portugal	Lisboa
Total imóveis								(A)	36.180.200	

	Quantidade	Cotação / Valor	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ				
7.1. à vista				-
7.1.1. Numerário				-
7.1.2. Depósitos à ordem		15.095	-	15.095
7.2. A prazo				-
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo				-
Total liquidez				(B) <u>15.095</u>
8 - EMPRÉSTIMOS				
8.1. Empréstimos obtidos		(25.065.132)	(80.104)	(25.145.236)
Total empréstimos				(C) <u>(25.145.236)</u>
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR				
9.1. Valores activos				-
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis				-
9.1.2. Outros				-
9.2. Valores passivos				-
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis				-
9.2.2. Outros				(1.918.252)
Total outros valores a regularizar				(D) <u>(1.918.252)</u>
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (A) + (B) + (C) + (D)				<u><u>9.131.807</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
Numerário	-			-
Depósitos à ordem	10.923			15.095
Depósitos a prazo	-			-
Total	<u>10.923</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15.095</u>

NOTA 10 – DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

Rubrica do balanço	Valor	Natureza das garantias prestadas	Valor
Empréstimos não titulados (ver Nota 14 b))	20.312.500	Garantia hipotecária sobre os imóveis na Rua Escola Medicina/Estefania e Av. Marechal Gomes da Costa em Lisboa	36.180.200

NOTA 12 – IMPOSTOS

<u>Natureza do rendimentos até 30/6/2015</u>	<u>Impostos</u>	<u>Rendimentos</u>
Rendimentos prediais - Rendimentos de activos imobiliários	148.053	600.000
	148.053	600.000

No exercício de 2015, o montante de imposto sobre os rendimentos prediais ascende a €148.053.

<u>Natureza do rendimentos de 1/7/2015 a 31/12/2015</u>	<u>Impostos</u>	<u>Rendimentos</u>
Rendimentos prediais - Rendimentos de activos imobiliários	-	660.000
	-	660.000

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

a) Activos imobiliários

	<u>Terrenos</u>	<u>Construções em curso</u>	<u>Construções acabadas</u>	<u>Adiantamentos</u>	
				<u>Por compra</u>	<u>Por venda</u>
Valor em 31 de Dezembro de 2014					
Custo	-	30.977.809	-	-	-
Reavaliação	-	4.500.000	-	-	-
	-	35.477.809	-	-	-
Movimentos no exercício de 2015					
Aquisições e respectivas despesas	-				
Custos de construção	-	77.542			
Reavaliação	-	624.850			
Alienação	-				
Valores pagos/(recebidos) no âmbito de contratos promessa de compra e venda	-	-	-	-	-
Valor em 31 de Dezembro de 2015					
Custo	-	31.055.350	-	-	-
Reavaliação	-	5.124.850	-	-	-
	-	36.180.200	-	-	-

No dia 26 de Dezembro de 2006, o fundo comprou por €17.000.000 o prédio urbano sito em Lisboa, na Rua da Escola de Medicina Veterinária nºs 6,8 e 8-A, composto por rés-do-chão com cave para arrecadações, primeiro e segundo andares, anexo para garagem e logradouro, com a área total de 257,86m², inscrito na matriz da freguesia de São Jorge de Arroios sob o nº 1598 e o prédio urbano sito em Lisboa na Rua D. Estefânia denominado “Casal de Santa Luzia” composto por:

- Prédio urbano para habitação, comercio com a área de 7.262 m², inscrito na matriz sob o nº 1382 da freguesia de São Jorge de Arroios;
- Prédio urbano para habitação, comercio com a área de 300 m², inscrito na matriz sob o nº 1391 da freguesia de São Jorge de Arroios;
- Prédio urbano com 2 pavimentos, lojas, águas furtadas e garagem, com a área de 1.740 m², inscrito na matriz sob o nº 1392 da freguesia de São Jorge de Arroios;
- Terreno para construção com a área de 608m², inscrito na matriz sob o nº 2052 da freguesia de São Jorge de Arroios;
- Terreno para construção com a área de 1.356m², inscrito na matriz sob o nº 2053 da freguesia de São Jorge de Arroios;

f B.

f) Terreno para construção com a área de 1.368m², inscrito na matriz sob o nº 2054 da freguesia de São Jorge de Arroios.

No dia 2 de Julho de 2010, o fundo adquiriu pelo montante de €12.875.000 o prédio urbano composto de edifício de rés-do-chão e primeiro andar, destinado a serviços, dependência para armazém e logradouro, sito na Av. Marechal Gomes da Costa nº 33, freguesia de Santa Maria dos Olivais, concelho de Lisboa, inscrito sob o artigo 2115 da freguesia de Marvila.

No dia 6 de Janeiro de 2011, o fundo efectuou 2 contratos de financiamento com hipoteca com a CGD e BCP, para o imóvel sito na Av. Marechal Gomes da Costa nº 33. O montante do financiamento foi de €7.500.000 por cada instituição bancária.

b) Contas de terceiros do passivo

O saldo na rubrica de comissões e outros encargos a pagar corresponde à dívida que o fundo tem em relação à sociedade gestora.

O saldo apresentado na rubrica Outras contas de credores corresponde essencialmente ao valor do imposto a pagar sobre os rendimentos prediais no montante de €713.952 (2015-€148.053, 2014-€136.106, 2013-€96.106, 2012-€188.431 e 2011-145.256), €52.093 corresponde ao IMI do ano 2015 que será liquidado em 2016, €90.642 corresponde ao I.Selo verba 28 do ano 2015 a pagar em 2016, €310.712 dívida a pagar à Autoridade Tributária referente ao I.Selo verba 28 dos anos 2011 a 2014 e €546.691 valor pago a mais da Carclass(inquilino).

O saldo apresentado na rubrica Empréstimos não titulada corresponde às dívidas assumidas:

- Conta corrente caucionada contraída junto do BCP no âmbito da aquisição dos prédios na Rua Escola Medicina Veterinária/rua da Estefânia - Casal S. Luzia em Lisboa, cujo saldo em dívida ascende a €7.750.000. A conta corrente caucionada tem maturidade em 18 de Dezembro de 2017, sendo-lhe aplicável a taxa Euribor (1 mês) acrescida de um *spread* de 2,00%.

- Empréstimo contraído junto do BCP no âmbito da aquisição do imóvel adquirido na Av. Marechal Gomes da Costa, em Lisboa, cujo saldo em dívida ascende a €6.328.125. Ao empréstimo é aplicável a taxa Euribor (3 mês) acrescida de um *spread* de 3,50%, com maturidade a 06 de Janeiro de 2023.

- Empréstimo contraído junto da CGD no âmbito da aquisição do imóvel adquirido na Av. Marechal Gomes da Costa, em Lisboa, cujo saldo em dívida ascende a €6.234.375. Ao empréstimo é aplicável a taxa Euribor (3 mês) acrescida de um *spread* de 3,50%, com maturidade a 06 de Janeiro de 2023.

- Empréstimo contraído junto do Domingos Gonçalves Névoa de apoio à tesouraria, cujo saldo em dívida ascende a €1.909.750, sendo o limite máximo de €3.000.000. O montante não está sujeito a remuneração.

- Empréstimo contraído junto do Manuel Rodrigues de Sá Serino de apoio à tesouraria, cujo saldo em dívida ascende a €1.909.750, sendo o limite máximo de €3.000.000. O montante não está sujeito a remuneração.

- Empréstimo contraído junto do Rodrigues & Névoa, Lda de apoio à tesouraria, cujo saldo em dívida ascende a €820.632, sendo o limite máximo de €6.000.000. O montante não está sujeito a remuneração.

- Empréstimo contraído junto do Bragaparkes –Estacionamento S.A. de apoio a despesas relacionadas com a actividade do fundo, cujo saldo em dívida ascende a

f 8. 8

€112.500, sendo o limite máximo de €112.500. O montante concedido está sujeito a remuneração, à taxa Euribor a 6 meses, publicada no 2º dia útil anterior ao início de cada semestre, acrescida 5,5%, com maturidade a 30 de Junho de 2016.

c) Acréscimos e diferimentos (Passivo)

Na rubrica de acréscimos de custos corresponde essencialmente aos juros dos empréstimos obtidos incorridos (€80.104), taxa municipal de proteção civil (€9.101), aos trabalhos de auditoria (€4.305) ainda não facturados e comissão de depósito (€5.726) e coimas irc e imposto selo (€44.793).

d) Juros e custos equiparados

O saldo corresponde essencialmente aos juros dos empréstimos (€634.859) contraídos junto do BCP e CGD.

e) Comissões

Incluem as comissões de gestão debitadas pela Sociedade Gestora no montante de €22.240, as comissões de depositário no montante de €11.026 e ainda, as taxas de supervisão no montante de €2.814 e a outras comissões contraídas junto do BCP e CGD no valor de €31.306.

f) Impostos

Na rubrica de Impostos sobre o rendimento está registado o imposto sobre os rendimentos prediais do ano 2015 no valor de €148.053 (vide Nota 12).

Na rubrica de Impostos indirectos está registado essencialmente €31.572 referente ao imposto de selo cobrado durante o exercício de 2015 relativos aos financiamentos contratados e €90.144 referente ao I.Selo verba 28.

Na rubrica de Outros impostos está registado o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

g) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica de Fornecimentos e serviços externos inclui essencialmente o montante de €4.305 dos serviços de Auditoria, €16.000 de despesas de conservação, €4.920 referente a avaliações de imóveis e €20.295 referentes serviços jurídicos.

h) Custos e perdas eventuais

Na rubrica de outras perdas eventuais está registado as coimas de irc e imposto selo (vide 14 c)).

i) Perdas e ganhos em op.fin.e activos imobiliários

Na rubrica de perdas está registado as desvalorizações e na rubrica de ganhos as valorizações ocorridas nos imóveis do fundo.


j) Rendimentos de activos imobiliários

Na rubrica estão registados as rendas cobradas em 2015 sobre o imóvel da Av. Marechal Gomes da Costa.

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Francisco Quintas

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

6-8-15


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 da Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro, apresentamos o 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 Global Fundo**, 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 36 195 295 euros e um total de Capital do Fundo no valor de 9 131 807 euros incluindo um resultado líquido de 755 806 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, 830, 3º - S14, 4150-171 PORTO, PORTUGAL

TEL.: + 351 22 605 10 20 - FAX: + 351 22 607 98 70 - E-MAIL: MAZARSORTO@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.



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

RESERVA

7. No Passivo na rubrica Outras contas de credores estão incluídos cerca de 566 milhares de euros respeitantes a IRC referente aos exercícios de 2011 a 2014, cuja liquidação e pagamento já deveria ter ocorrido, o que se traduz em dívida fiscal em mora.

OPINIÃO

8. Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos da situação descrita no parágrafo nº 7 acima, 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 Global Fundo** 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

9. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo 8 acima, chamamos a atenção para os seguintes aspetos:
- 9.1. Encontra-se reconhecida uma responsabilidade de cerca de 310 milhares de euros respeitantes a imposto do selo verba 28 referente aos exercícios de 2011 a 2014, não obstante todas as liquidações terem sido objeto de impugnação tal como divulgado na Nota 14 b) do Anexo e no Relatório de Gestão.
- 9.2. Sem afetar a opinião expressa sobre as demonstrações financeiras, chamamos a vossa atenção que, conforme referido no Relatório de Atividade divulgado no Anexo às demonstrações financeiras, o Fundo foi constituído em 26 de Dezembro de 2006 por um período de dez anos, com maturidade em 26 de Dezembro de 2016, prorrogável, mediante autorização da CMVM, por períodos sucessivos de 5 (cinco) ou mais anos, de acordo com a decisão da Assembleia de Participantes.

Consequentemente, a continuidade das operações do Fundo, base utilizada na preparação das demonstrações financeiras, está dependente da decisão futura de





prorrogação da duração do Fundo a efetuar nos termos previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

Lisboa, 27 de Abril de 2016



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

Registada na CMVM sob o nº 20161394

representada por Luís Miguel da Silva Castro Batista - ROC nº 924