

# **GEF**

## **Gestão de Fundos Imobiliários, SA**



### **Relatório de Gestão e Contas 2016**

### **Exercício findo em 31 de Dezembro 2016**

### **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF 2**

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

Relatório e contas

Exercício findo em 31 de Dezembro de 2016

## Índice

- Relatório de Actividade do Fundo em 2016
- 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 2016, 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 2016



O ano de 2016 chega ao fim com uma nota que não se pode deixar de considerar positiva, facto que resulta de vários indicadores de confiança e da própria atividade económica dos países mais desenvolvidos.

Ainda assim, em termos globais, e se tivermos em conta o binómio crescimento/inflação, o crescimento mundial pouco ultrapassou os 3%, patamar dos anos anteriores, tendo sido assim as perspetivas de crescimento ajustadas em baixa, apontando para que tenha sido, afinal, o ano de menor expansão desde a crise financeira de 2007/2008.

Ao nível das principais economias, os Estados Unidos da América terminam o ano com um crescimento inferior a 2% em resultado de um fraco investimento interno motivado essencialmente pelo sector energético, devido aos baixos preços do petróleo.

Além disso assistiu-se ao congregar de várias incertezas politico-financeiras (a volatilidade dos mercados associada à situação na China, o Brexit e o resultado das eleições presidenciais) que condicionaram a confiança dos próprios consumidores.

Por seu turno o Japão terá crescido em 2016 cerca de 0,5%. Informação económica publicada sobre esta economia, continua a antever cenários de fraco crescimento.

Na zona euro o crescimento situou-se, de acordo com o FMI e a Comissão Europeia em 1,7%, suportado ainda por fatores como os baixos preços do petróleo, uma política fiscal ligeiramente expansionista e uma política monetária conservadora.

Associado ainda a um crescimento ligeiro está a crise nalguns países membros ligada ao elevado endividamento do sector publico e privado, a problemas do sector bancário e financeiro e a níveis significativos de desemprego.

No Reino Unido o crescimento pautou-se pelo 1,8% embora cada vez mais condicionado por fatores de incerteza face à saída do reino Unido da EU, o já famoso "Brexit".

A América Latina contraiu a maioria das suas economias em cerca de 1% fruto crescente quebra da procura interna e também da diminuição da procura global ao nível das matérias-primas de que estes países são produtores.

Na África sub Sariana e com relevância para as relações com Portugal, Angola continuou com uma economia estagnada em 2016 registando extremas dificuldades de adaptação ao cenário resultante do abaixamento dos preços do petróleo, numa economia onde a vertente "não-petrolífera" continua a registar fraquíssima receita.

### 3. A Economia Portuguesa em 2016

A economia nacional terminou o ano de 2016 em alta.

Em Dezembro último, a atividade económica registou o terceiro mês consecutivo de aumento, tendo o consumo privado registado o maior crescimento em doze meses.



Com efeito os dados divulgados pelo Banco de Portugal (BdP), no início de 2017, mostram que o indicador coincidente mensal para a atividade económica aumentou, naquele mês.

Estes dados, que mostram uma evolução positiva da economia portuguesa, vêm juntar-se às, agora, mais positivas perspetivas do próprio BdP relativamente ao desempenho económico do país.

Em termos globais a economia portuguesa cresceu 1,4% em 2016 de acordo com a estimativa divulgada pelo Instituto Nacional de Estatística sendo um valor que fica duas décimas abaixo do registado em 2015, e embora aquém da meta inicialmente traçada pelo Governo no Orçamento do Estado (o valor era 1,8%).

Portugal viu assim a sua economia crescer, entre outubro e dezembro últimos, 1,9% face ao quarto trimestre de 2015 e 0,6% face ao terceiro de 2015, que em cadeia cresceu cerca de 0,8%.

Apesar destes bons resultados, sentidos no último trimestre, assistiu-se a um ligeiro abrandamento, se comparado o comportamento económico com 2015.

O abrandamento foi parcialmente sentido de facto, no primeiro semestre devido a uma fragilidade no comércio internacional (que foi afetado por alguns fatores extraordinários, como a precária situação económica em Angola e a paragem temporária de uma das refinarias de Sines), com exceção para o sector do turismo, que cresceu novamente. Por outro lado, a quebra do investimento foi também essencial para explicar a desaceleração, algo que se deveu a incertezas internas e externas (em particular a desconfiança perante a viabilidade da solução política encontrada), mas também à utilização do investimento por parte do Governo como instrumento de consolidação orçamental, observando-se quebras superiores a 20% no investimento público.

De qualquer modo o produto interno bruto (PIB) português avançou 1,6% no terceiro trimestre de 2016 face ao mesmo período de 2015.

Esta é a maior variação do PIB desde o terceiro trimestre de 2015, que marcou o início da desaceleração da economia nacional.

Numa análise em cadeia, este é o melhor resultado desde o quarto trimestre de 2013.



#### 4. O setor imobiliário em 2016 a)

Em termos globais, 2016 foi mais um bom ano para o setor imobiliário em Portugal. A atividade de investimento, principal motor do sector, manteve-se extremamente dinâmica, atingindo-se o segundo maior volume da história.

No sector dos escritórios, de janeiro a dezembro foram negociados no mercado um total de 146.700 m<sup>2</sup> registando um crescimento de 1.5% face a 2015. O dinamismo da procura foi constante ao longo do ano, no entanto a escassez de oferta de qualidade limitou de alguma forma a concretização de negócios.

O crescimento da procura líquida e uma atividade de promoção ainda pouco dinâmica, tem vindo a resultar numa redução gradual do volume de espaços disponíveis.

O volume de espaços de escritórios hoje desocupados na cidade de Lisboa ultrapassa os 400.000 m<sup>2</sup>.

Prevendo-se cerca de 53.000 m<sup>2</sup> de novos espaços de escritórios até ao final de 2018 dos quais cerca de 35.000 m<sup>2</sup> estão atualmente em construção.



As rendas aumentaram de forma generalizada ao longo do ano, resultado da elevada procura e da escassez de oferta.

A renda prime do mercado registou uma subida de 2,7% situando-se no final do ano nos 19€/mês.

O setor de retalho verificou um crescimento significativo ao longo de 2016. O aumento no volume de vendas do sector – impulsionado por um crescimento do consumo privado e pelo incremento do turismo – contribuíram para um acréscimo da procura por parte dos retalhistas.

A recuperação da procura de espaços de retalho ao longo do ano deixou de se confinar às localizações prime, alargando-se também à generalidade dos centros comerciais em Portugal e a um vasto conjunto de ruas em Lisboa e Porto.

Uma economia mais sólida, a retoma nos níveis da procura, a subida continuada (ainda que ténue) dos volumes de vendas e a correção em alta das rendas, foram os principais fatores que contribuíram para dar um novo fôlego à atividade de promoção de retalho em Portugal.

---

a) baseado em Relatório Trimestral da autoria da Cushman & Wakefield

A evolução positiva da procura permitiu um aumento significativo das rendas prime em centros comerciais e comércio de rua. Os valores médios registaram também correções em alta.

O sector de hotelaria manteve em 2016 a evolução positiva que se tem vindo a registar desde 2014. Os dados mais recentes de evolução da procura apontam para uma melhoria muito significativa. O número de hóspedes nos primeiros 11 meses do ano situou-se nos 18 milhões, com um crescimento homólogo de 9,9%.

O número de dormidas teve evolução equivalente, com os estabelecimentos turísticos nacionais a registarem 51 milhões de dormidas, mais 9,5% que em 2015.

A oferta de estabelecimentos hoteleiros em Portugal, excluindo alojamento local e unidades de residencial turístico, ultrapassa os 76.000 quartos distribuídos por mais de 2.100 projetos.

Em 2016 inauguraram-se em Portugal 65 estabelecimentos hoteleiros que trouxeram ao mercado cerca de 2.800 quartos. Este crescimento deve manter-se nos anos seguintes: uma vez que estão previstas 70 aberturas nos próximos 2 anos aumentando a oferta em mais de 5.000 quartos. Analisando apenas as dez principais aberturas prevista até 2018, conclui-se uma oferta adicional de quase 1.900 quartos. Do ponto de vista da oferta denota-se uma evolução na qualificação do produto oferecido, contribuindo desta forma para a melhoria contínua do desempenho do setor.

Em linha com a evolução da economia, o mercado residencial em Portugal continuou a demonstrar ao longo de 2016 a recuperação que vinha a ser sentida já desde 2013 com uma subida do volume de vendas na cidade de Lisboa superior ao volume de vendas nos 12 meses de 2015. No Porto a evolução é igualmente positiva, ainda que com menor intensidade.

No segmento prime, os valores registaram novas subidas na cidade de Lisboa, no entanto com uma evolução menos marcada na segunda metade do ano.

No que se refere à procura, manteve-se a forte atividade por parte de particulares estrangeiros, bem como o crescimento do segmento de reabilitação urbana em centro da cidade.

Em resumo poder-se-á afirmar que 2016 foi mais um ano de excelência para a atividade imobiliária, com um volume transacionado de €13 mil milhões – o segundo mais alto desde que existe registo.

O ano foi extremamente dinâmico e só não marcou novo máximo histórico devido a um conjunto de operações de dimensão muito relevante que atrasaram a sua concretização para os primeiros meses de 2017.



Ainda assim, o capital estrangeiro continuou a ser o principal impulsionador da atividade, mas reduziu o seu peso face ao ano anterior, representando 82% do total.

Os investidores nacionais foram responsáveis por um volume de €229 milhões, maioritariamente alocados ao setor de escritórios, 60% do total.

Os fundos de investimento foram o tipo de investidor mais ativo, responsáveis por 77% do volume.

Os capitais americanos voltaram a ser maioritários no investimento imobiliário em Portugal, representando 24% do volume total. Os investidores franceses registaram uma subida significativa, com um peso de 23%.

Os investidores tradicionalmente mais ativos em Portugal, como são os originários do Reino Unido e da Alemanha, tiveram pesos inferiores, 17% no caso do Reino Unido e apenas 2% para os alemães. No entanto, há diversas transações em curso envolvendo investidores destes países e que transitaram para 2017, pelo que não se trata de um menor interesse destas geografias, mas um mero “deslizar” de transações em curso.

## 5. Aspetos Gerais/Menções Obrigatórias

O Fundo de Investimento Imobiliário GEF 2 tem por objetivo a aplicação de poupanças em investimentos imobiliários e visa a valorização do capital a longo prazo,

Os investimentos do Fundo GEF 2 são orientados, em especial, por uma estratégia que privilegie, em todo o território nacional a aquisição de imóveis que se destinam à construção e à colocação do produto final no mercado imobiliário de compra e venda e de arrendamento, abrangendo todos os sectores, nomeadamente, habitação, serviços, comércio e indústria.

Em 31 de Dezembro de 2016, o total de ativos do Fundo ascendia a € 12.406.650 (doze milhões quatrocentos e seis mil seiscientos e cinquenta euros) dos quais € 10.266.265 (dez milhões duzentos e sessenta e seis mil e duzentos e sessenta e cinco euros) correspondem a ativos imobiliários e os demais a disponibilidades, € 94.012, acréscimos e deferimentos, € 408.540, participações sociais € 1.630.000 e contas a terceiros € 78.327..

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 2016 um saldo bancário de € 94.012.

Era de € 2.512.486, também àquela data o passivo do Fundo.

No final do ano de 2016 o valor líquido global do Fundo era € 9.894.163 (nove milhões oitocentos e noventa e quatro mil cento e sessenta e três euros).

Eram 3 os Participantes do Fundo, a 31 de Dezembro de 2016.

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
2016	9.894.163	8,4965
2015	9.997.127	8,5849
2014	10.457.120	8,9799

Durante o ano de 2016 o Fundo não efetuou qualquer distribuição de rendimentos.

O Fundo despendeu em Comissões de Gestão, no ano de 2016 o valor de € 248.872 sendo de € 27.397 o valor gasto com Comissões de Depósito.

No exercício de 2016 não foram apuradas mais-valias ou menos valias.

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 € 233.919, (duzentos e trinta e três mil novecentos e dezanove euros) não tendo pago remunerações de natureza

variável.

O montante em causa reparte-se em € 64.364 (sessenta e quatro mil trezentos e sessenta e quatro euros) pago aos elementos do órgão executivo e € 169.555 (cento e sessenta e nove mil quinhentos e cinquenta e cinco 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 30 de junho e 29 de novembro de 2016 na sequência, essencialmente da necessidade da articulação do seu conteúdo com o concurso de novos Avaliadores e Auditores. 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 2016 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, e depois das alienações de ativos verificados no exercício anterior, permanece somente na carteira deste fundo a fração “BG” –uma loja corresponde à Loja C4.

- Relativamente ao loteamento logístico de Tunes continuam os esforços de colocação das frações que o integram (armazéns) e que ainda se encontram livres, tendo-se verificado novos arrendamentos dos armazéns nº 1 fração “I” e os nºs, 6 e 7 frações “C” e “D”, respetivamente.



- 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) continuando a procurar posicionar a mesma no mercado de arrendamento, relativamente à qual se continua a perspetivar a possibilidade da sua eventual utilização para um centro de escritórios com serviços partilhados.

- 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 como desde a sua aquisição 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 € 102.964 (cento e dois mil novecentos e sessenta e quatro euros) que se propõe que seja levado a Resultados Transitados.

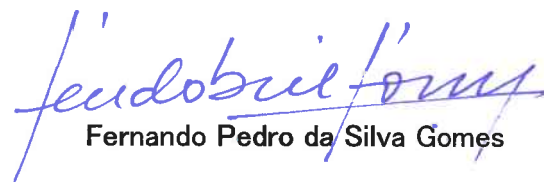


## 9. O Fundo em 2017

No ano de 2017 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 alienação a terceiros.

Lisboa, 3 de abril de 2017

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 2016 e 2015

		(Em euros)						
ACTIVO	Notas	31/12/2016			31/12/2015		PASSIVO	Notas
		Activo bruto	Mais-valias Ajustamentos favoráveis	Menos-valias Ajustamentos desfavoráveis	Activo líquido	Activo líquido		
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>								
Terrenos	1, 3, 14 a)	538 503	100 462		681 860	681 860	CAPITAL DO FUNDO	2
Construções	1, 3, 14 a)	9 519 308	682 485	(574 493)	9 762 260	9 762 260	Unidades de Participação	2
Adiantamentos por compra de imóveis		-			-	-	Variações Patrimoniais	2
		10 057 811	782 948	(574 493)	10 444 120	10 444 120	Resultados Transitados	2
							Resultados distribuídos	2
							Resultados líquidos do período	2
<b>CARTeIRAS DE TITULOS E PARTICIPAÇÕES</b>								3
Participações em Soc.Imobiliárias	14 b)	1 630 000			1 630 000	1 630 000		
		1 630 000	-	-	1 630 000	1 630 000	<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>	
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>							Ajustamentos de Dívidas a Receber	14 k)
Outras contas de devedores	14 c)	7 832			43 818	43 818	Provisões Acumuladas	
		7 832	-	-	7 832	7 832		
<b>DISPONIBILIDADES</b>							<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>	
Caixa		-					Comissões e outros encargos a pagar	14 d)
Depósitos à Ordem	7	14 012			42 188	42 188	Outras contas de Credores	14 d)
Depósitos a Prazo	7	80 000			180 000	180 000	Empréstimos não titulados	14 d)
		94 012	-	-	222 188	222 188	Adiantamentos por venda de imóveis	14 d)
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>								
Acréscimos de Proveitos	14 e)	10			18	18	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>	14 e)
Despesas com custo diferido		20 310			23 863	23 863	Acréscimo de Custos	14 e)
Outros Acréscimos e Diferimentos	14 e)	388 220			233 460	233 460	Receltas com proveito diferido	14 e)
		408 540	-	-	257 341	257 341	Outros Acréscimos e Diferimentos	14 e)
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		12 198 196	782 948	(574 493)	12 597 467	12 597 467	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	
<b>TOTAL DO NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO</b>					<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>VALOR UNITÁRIO DA UP'S</b>	
					1 164 499	1 164 499		8,50

O Contabilista Certificado

*Francisco Quintas*

O Conselho de Administração

*[Assinatura]*  
*6-8-15*

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

## Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em euros)

CUSTOS E PERDAS	Notas	2016	2015	PROVEITOS E GANHOS	Notas	2016	2015
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
De Operações Correntes	14 f)	52.262	56.697	Outros, de operações correntes		282	36
COMISSÕES				GANHOS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	14 j)	34.170	229.417
Em activos imobiliários	14 g)	284.067	55.289	Em activos imobiliários			
Outras, de operações correntes	14 g)	284.067	308.882	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
PERDAS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				De ajustamentos de dívidas a receber			
Em activos imobiliários	14 j)	220.735	553.004	De Provisões para encargos			
IMPOSTOS				RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	12, 14 m)	501.584	472.047
Impostos sobre o rendimento	14 h)	-	59.056	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES			
Impostos indirectos	14 h)	5.530	2.612	Total dos proveitos e ganhos correntes		536.015	701.501
Outros impostos	14 h)	19.082	36.266				
PROVISÕES DO EXERCÍCIO							
Provisões para Encargos	14 k)	-	15.116	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 i)	88.863	55.206	Ganhos extraordinários			
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES				Ganhos de exercícios anteriores	14 l)	33.453	1.724
Total dos custos e perdas correntes		670.539	1.142.127	Outros ganhos eventuais			253
				Total dos proveitos e ganhos eventuais		33.453	1.977
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>							
Perdas extraordinárias		1.587					
Perdas de exercícios anteriores		-	19.685				
Outras perdas eventuais		306	1.658				
Total dos custos e perdas eventuais		1.893	21.342				
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se&gt;0)</b>				<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se&lt;0)</b>			
		-	-			102.964	459.992
<b>TOTAL</b>		672.432	1.163.470	<b>TOTAL</b>		672.432	1.163.470
Resultados de Activos Imobiliários		226.136	37.966	Resultados antes de imposto sobre o Rendimento		(102.964)	(400.937)
Resultados Correntes		(134.524)	(440.627)	Resultados Líquidos do Período		(102.964)	(459.992)
Resultados Eventuais		31.560	(19.366)				

O Contabilista Certificado

Francisco Quintas

O Conselho de Administração



# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

## Demonstração dos fluxos monetários dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	2016		2015	
<b>Operações sobre as unidades do Fundo</b>					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação			-		-
PAGAMENTOS					
Rendimentos pagos aos participantes		-		-	
Restituição de IRC aos participantes			-		-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>			-		-
<b>Operações com activos imobiliários</b>					
RECEBIMENTOS					
Alienação de imóveis		-		970.000	
Rendimentos de imóveis		385.607		307.330	
Adiantamento por conta de venda de imóveis		-		-	
Outros recebimentos de valores imobiliários		-	385.607	-	1.277.330
PAGAMENTOS					
Aquisição de imóveis		-		608.120	
Comissões em activos imobiliários		-		99.569	
Despesas correntes com imóveis		17.678		30.671	
Outros pagamentos de activos imobiliários		-	17.678	33.621	771.981
<b>Fluxo das operações com valores imobiliários</b>			367.929		505.350
<b>Operações de gestão corrente</b>					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários		289		18	
Contracção de empréstimos		-		-	
Outros recebimentos correntes		-	289	1.977	1.995
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		240.784		240.333	
Comissão de depósito		-		-	
Comissão de supervisão		3.175		3.319	
Reembolsos de empréstimos		128.012		123.599	
Juros de disponibilidades e empréstimos		52.292		56.726	
Impostos e taxas		30.786		276.754	
Outros pagamentos correntes		41.345	496.394	42.474	743.205
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>			(496.105)		(741.210)
<b>Operações eventuais</b>					
RECEBIMENTOS					
Ganhos extraordinários					
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		-	-	-	-
PAGAMENTOS					
Outros pagamentos de operações eventuais		-	-	-	-
<b>Fluxo das operações eventuais</b>			-		-
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>			(128.176)		(235.861)
<b>Disponibilidade no início do período</b>			222.188		458.049
<b>Disponibilidades no fim do período</b>	Nota introd. f)		94.012		222.188

O Contabilista Certificado

Frederico Quintela

O Conselho de Administração

*[Assinatura]*  
2016

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(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.

h  
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

f. Q.  
R.



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).

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



Imóveis	Valor	Média dos	Valia Potencial
	Contabilístico	Valores das Avaliações	
Moinho do Guizo	638.965	638.965	0
Tunes Lote 1	901.650	901.650	0
Tunes Lote 3	1.720.850	1.720.850	0
Ed.da Bolsa			0
Fracção AO	356.050	356.050	0
Fracção AS	322.700	322.700	0
Fracção AT	468.400	468.400	0
Fracção AU	418.550	418.550	0
Fracção AV	518.950	518.950	0
Estacionamento CZ	16.300	16.300	0
Estacionamento DA	16.300	16.300	0
Estacionamento DB	16.300	16.300	0
Estacionamento DC	16.300	16.300	0
Estacionamento DD	16.300	16.300	0
Estacionamento DE	16.300	16.300	0
Estacionamento DF	16.300	16.300	0
Estacionamento EN	16.300	16.300	0
Estacionamento FF	16.300	16.300	0
Estacionamento FG	16.300	16.300	0
Estacionamento FH	16.300	16.300	0
Estacionamento FI	16.300	16.300	0
Estacionamento FJ	16.300	16.300	0
Estacionamento II	16.300	16.300	0
Estacionamento KL	16.300	16.300	0
Estacionamento KM	16.300	16.300	0
Estacionamento KN	16.300	16.300	0
Estacionamento KO	16.300	16.300	0
Estacionamento KP	16.300	16.300	0
Estacionamento KQ	16.300	16.300	0
Estacionamento KR	16.300	16.300	0
Estacionamento KS	16.300	16.300	0
Estacionamento KT	16.300	16.300	0
Estacionamento KX	16.300	16.300	0
Estacionamento KY	16.300	16.300	0
Estacionamento KZ	16.300	16.300	0
Estacionamento LA	16.300	16.300	0
Estacionamento NG	16.300	16.300	0
Estacionamento NH	16.300	16.300	0
Estacionamento NI	16.300	16.300	0
Estacionamento NJ	16.300	16.300	0
Estacionamento NK	16.300	16.300	0
Estacionamento NL	16.300	16.300	0

f 8.

Imóveis	Valor	Média dos	Valia Potencial
	Contabilístico	Valores das Avaliações	
Arrecadação AX	8.910	8.910	0
Arrecadação AY	8.910	8.910	0
Arrecadação AZ	8.910	8.910	0
Arrecadação BA	7.500	7.500	0
Arrecadação BB	7.500	7.500	0
Arrecadação BC	7.500	7.500	0
Arrecadação BD	7.500	7.500	0
Arrecadação BE	8.910	8.910	0
Arrecadação BH	8.910	8.910	0
Arrecadação BI	8.910	8.910	0
Arrecadação BJ	8.910	8.910	0
Fracção AQ	441.850	441.850	0
Fracção AR	548.650	548.650	0
Estacionamento MO	16.300	16.300	0
Estacionamento MP	16.300	16.300	0
Estacionamento MQ	16.300	16.300	0
Estacionamento MR	16.300	16.300	0
Estacionamento MY	16.300	16.300	0
Estacionamento MZ	16.300	16.300	0
Estacionamento NA	16.300	16.300	0
Estacionamento NB	16.300	16.300	0
Estacionamento NC	16.300	16.300	0
Estacionamento ND	16.300	16.300	0
Estacionamento NE	16.300	16.300	0
Estacionamento NF	16.300	16.300	0
Estacionamento NM	16.300	16.300	0
Estacionamento NP	16.300	16.300	0
Estacionamento NQ	18.000	18.000	0
Estacionamento KU	16.300	16.300	0
Estacionamento KV	17.980	17.980	0
Fracção AP	481.950	481.950	0
Fracção AW	1.415.800	1.415.800	0
Estacionamento CW	16.900	16.900	0
Estacionamento CX	16.900	16.900	0
Estacionamento CY	16.900	16.900	0
Estacionamento ME	17.775	17.775	0
Amoreiras			
4º Piso Fracção AP	253.800	253.800	0
Estacionamento EU	18.825	18.825	0
Loja BL - Largo Hintze Ribeiro	384.550	384.550	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações	Valia Potencial
Alcântara R. Luis de Camões			
Lote 2 Estacionamento K	16.750	16.750	0
Lote 2 Estacionamento O	16.750	16.750	0
Antonio Maria Cardoso			
Loja Fracção BG	362.000	362.000	0
	<u>10.266.265</u>	<u>10.266.265</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	31.723.445	-	-	-	(459.992)	-	31.263.453
Resultados do período	(459.992)	-	-	-	459.992	(102.964)	(102.964)
<b>Total</b>	<b>9.997.127</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(102.964)</b>	<b>9.894.163</b>
Nº unidades participação	1.164.499	-	-				1.164.499
Valor unidade participação	8,5849	-	-				8,4965

## 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
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>										
<b>1.1. Terrenos Urbanizados</b>										
Moinho Guizo	2110	30-12-1997	538.503	23-03-2016	628.700	26-03-2016	649.230	638.965	Portugal	Amadora
<b>1.2. Projectos de Construção de Reabilitação</b>										
<b>Outros</b>										
Tunes Lote 1	9637	10-09-1996	1.049.827	23-12-2016	950.000	23-12-2013	853.300	901.650	Portugal	Silves
<b>1.4. Construções Acabadas</b>										
<b>1.4.1. arrendadas</b>										
Bolsa 2 fracções Escritório e 4 estac	1021	16-05-2012	1.998.000	26-03-2016	1.971.800	26-03-2016	1.960.650	1.966.225	Portugal	Lisboa
Bolsa 5 fracções Escritório, 33 estac e 7 arrec	1581	08-08-1995	2.405.510	26-03-2016	2.894.480	26-03-2016	2.675.360	2.684.920	Portugal	Lisboa
Bolsa 2 fracções Escritório, 12 estacionamento	625	29-03-2005	1.165.816	26-03-2016	1.176.000	26-03-2016	1.196.200	1.186.100	Portugal	Lisboa
Bolsa 2 estacionamento	22	29-03-2005	33.265	26-03-2016	33.400	26-03-2016	31.800	32.600	Portugal	Lisboa
Bolsa 1 estacionamento	11	28-10-1996	14.251	26-03-2016	16.700	26-03-2016	15.900	16.300	Portugal	Lisboa
Alcantara 1 Estacionamento	13	22-09-1997	5.587	26-03-2016	16.500	26-03-2016	17.000	16.750	Portugal	Lisboa
Tunes Lote 3	7521	10-09-1996	2.079.904	23-12-2016	1.800.000	23-12-2016	1.641.700	1.720.850	Portugal	Silves
Amoreiras 4º Andar	88	23-04-2003	241.593	26-03-2016	248.300	26-03-2016	259.300	253.800	Portugal	Lisboa
<b>1.4.2. Não arrendadas</b>										
Amoreiras Estacionamento	13	23-04-2003	18.874	26-03-2016	19.500	26-03-2016	18.150	18.825	Portugal	Lisboa
Largo Hintze Ribeiro Loja BL	259	15-07-1998	214.367	26-03-2016	388.600	26-03-2016	380.500	384.550	Portugal	Lisboa
Alcantara 1 Estacionamento	13	22-09-1997	5.587	26-03-2016	16.500	26-03-2016	17.000	16.750	Portugal	Lisboa
Bolsa 1 estacionamento	12	29-03-2005	13.617	26-03-2016	18.400	26-03-2016	17.600	18.000	Portugal	Lisboa
Bolsa 1 estacionamento e 4 arrecadações	56	08-08-1995	38.472	26-03-2016	47.150	26-03-2016	48.810	47.980	Portugal	Lisboa
Ant. M. Cardoso 1 loja	118	04-03-2005	234.637	01-06-2016	365.700	01-06-2016	358.300	362.000	Portugal	Lisboa
<b>Total imóveis</b>			<u>10.057.811</u>				(A)	<u>10.266.265</u>		
<b>4 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS</b>										
<b>4.1. Sediadas em Estados da União Europeia</b>										
<b>4.1.2. Quotas</b>										
CAPC Imobiliária Lda		27-06-2006	1.630.000					<u>1.630.000</u>		

f. e.

	Quantidade	Cotação / Valor	Juros decorridos	Valor global
<b>7 - LIQUIDEZ</b>				
7.1. à vista				
7.1.1. Numerário		-		-
7.1.2. Depósitos à ordem		14.012		14.012
7.2. A prazo				
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo		80.000	10	80.010
<b>Total liquidez</b>				(C) <u>94.022</u>
<b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>				
8.1. Empréstimos obtidos		(1.423.109)	-	(1.423.109)
8.2. Descobertos				
<b>Total empréstimos</b>				(D) <u>(1.423.109)</u>
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>				
9.1. Valores activos				
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis				
9.1.2. Outros				387.960
9.2. Valores passivos				
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis				(375.000)
9.2.2. Outros				(685.976)
<b>Total outros valores a regularizar</b>				(E) <u>(673.016)</u>
<b>VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (A) + (B) + (C) + (D) + (E)</b>				<u><u>9.894.163</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	42.188			14.012
Depósitos a prazo	180.000	534.000	(634.000)	80.000
<b>Total</b>	<u>222.188</u>	<u>534.000</u>	<u>(634.000)</u>	<u>94.012</u>

## NOTA 12 – IMPOSTOS

Natureza do rendimentos	Impostos	Rendimentos
Rendimentos de capitais	-	282
Rendimentos prediais - Rendimentos de activos imobiliários	-	501.564
Rendimentos Prediais - Mais valias alienação de imóveis	-	-
	<u>-</u>	<u>501.845</u>

f. 2.



**NOTA 13 – DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES**

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	31/12/2016	31/12/2015
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 2015					
Custo	538.503	1.043.437	8.467.162		(375.000)
Reavaliação	143.357	(88.087)	339.748	-	-
	681.860	955.350	8.806.910	-	(375.000)
Movimentos no exercício de 2016					
Aquisições e respectivas despesas	-	-	-	-	-
Custos de construção	-	6.391	2.319	-	-
Reavaliação	(42.895)	(60.091)	(83.579)	-	-
Alienação	-	-	-	-	-
Transferência	-	-	-	-	-
Valores pagos/(recebidos) no âmbito de contratos promessa de compra e venda	-	-	-	-	-
Valor em 31 de Dezembro de 2016					
Custo	538.503	1.049.827	8.469.481	-	(375.000)
Reavaliação	100.462	(148.177)	256.169	-	-
	638.965	901.650	8.725.650	-	(375.000)

**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**

Na rubrica estão evidenciado essencialmente dívidas de arrendatários que se encontram em contencioso.

**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 a Serra Lopes no montante de €22.704, a IVG Institucional Funds GMBH no montante de 19.543€ e €17.837 referente ao Impostos Municipal sobre Imóveis do ano 2016 a pagar em 2017.

f. 2.

O saldo apresentado na rubrica Empréstimos não titulada 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 2016 ascende a €1.423.109. A taxa de juro 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 €20.230 que são os custos liquidados em 2005 referente ao valor do IMT liquidado pelo BES na operação do contrato de Locação Financeira Imobiliária.

O saldo de acréscimos de custos corresponde essencialmente às comissões de Gestão (21.002), de depósito (€117.397) 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 e €5.904 referente aos serviços de auditoria.

Na rubrica de receitas com proveitos diferidos estão registadas as rendas de Janeiro de 2017 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 €321.220 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) Juros e custos equiparados**

O saldo corresponde aos juros do empréstimo contraído junto do Novo Banco.

#### **g) Comissões**

Na rubrica de operações correntes inclui essencialmente as comissões de gestão debitadas pela Sociedade Gestora no montante de €248.872, as comissões de depositário no montante de €27.397 e, ainda, as comissões de supervisão no montante de €3.161, bem como €4.107 de comissões de garantias bancárias.

#### **h) Impostos**

Na rubrica de Impostos indirectos está registado o imposto de selo cobrado durante o exercício de 2016, relativo ao financiamento contratado.

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

18

**i) Fornecimentos e serviços externos**

A rubrica de Fornecimentos e serviços externos inclui o montante de €16.355, que corresponde às despesas dos condomínios, €13.280 corresponde às despesas de reparações efectuadas nos imóveis do fundo, €5.904 com os serviços de auditoria, €4.416 referente a avaliações em imóveis do fundo e €39.171 referentes aos serviços com advogados.

**j) Ganhos e perdas em operações financeiras e activos imobiliários**

Na rubrica de ganhos estão registadas as mais-valias potenciais nos empreendimentos de Alcântara, rua Antonio Maria Cardoso e na rua Soeiro Pereira Gomes.

Na rubrica de perdas estão registadas as desvalorizações ocorridas nos empreendimentos S. Bento, Amoreiras, rua Soeiro Pereira Gomes, Tunes e Moinho Guizo.

**k) Provisões do exercício**

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

**l) Proveito e ganhos eventuais**

Na rubrica de ganhos de exercícios anteriores está registado a correção na comissão de depósito.

**m) Rendimentos de activos imobiliários**

O valor corresponde às rendas dos imóveis do fundo relativas ao ano de 2016 (vide Nota 12).

Processos judiciais em curso – ver documento em anexo

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Francisco Antunes

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Luís Carlos

**ANEXO****PROCESSOS JUDICIAIS EM CURSO**

<b>Processo</b>	<b>Valor</b>
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 Vera Martins Pinto T.P.Gouveia 10864/15.8T8LSB	32.454,29€
	<b>87.935,87€</b>

O valor global de 87.935,87€ 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.

f. 2.

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo Investimento Imobiliário Fechado GEF2 (Fundo), gerido pela GEF – Gestão de Fundos Imobiliários S.A. (Sociedade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 22.392.512 euros e um total de capital próprio de 12.406.650 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 102.964 euros), a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo Investimento Imobiliário Fechado GEF2, gerido pela GEF – Gestão de Fundos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2016, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a Opinião

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

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

#### Ênfase

Conforme divulgado no anexo às demonstrações financeiras, chamamos a atenção para o facto de estarem em curso processos judiciais no âmbito dos quais está a ser demandado um valor global de 87.936 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.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.



## Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da abordagem de auditoria
<p><b>Valorização de imóveis</b></p> <p>Em 31 de dezembro de 2016, o ativo do Fundo é composto, essencialmente, por imóveis registados na rubrica "Ativos Imobiliários" no montante de 10.266.265 euros conforme detalhado nas Notas 1 e 3 do anexo às demonstrações financeiras, sendo o seu reconhecimento efetuado com base nas políticas contabilísticas apresentadas na alínea b) do Anexo às demonstrações financeiras.</p> <p>Os imóveis detidos em carteira pelo Fundo tem como finalidade a construção e o arrendamento.</p> <p>Tal como definido nas políticas contabilísticas do Fundo, os imóveis encontram-se valorizados em 31 de dezembro de 2016 pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis. As referidas avaliações, efetuadas com periodicidade anual, têm implícito um conjunto de pressupostos que requerem validação por parte do Conselho de Administração da Sociedade Gestora do Fundo. É também necessário a definição, por parte do Conselho de Administração, dos critérios a considerar pelos peritos avaliadores de imóveis nas avaliações tendo em conta a finalidade dos respetivos imóveis.</p> <p>Tendo em conta os fatores acima descritos relativamente à subjetividade dos pressupostos utilizados nas avaliações dos imóveis do Fundo, bem como à sua dimensão e relevância na atividade do Fundo, considerámos a valorização de imóveis como matéria relevante para a nossa auditoria.</p>	<p>Os procedimentos de auditoria que adotamos incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Testes aos controlos internos implementados pela Sociedade Gestora relativos à revisão dos relatórios de avaliação dos imóveis;</li> <li>• Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM e da sua inclusão no Regulamento de Gestão do Fundo;</li> <li>• Avaliação da independência e credibilidade dos peritos avaliadores de imóveis;</li> <li>• Verificação do correto registo contabilístico da valorização dos imóveis face às avaliações obtidas;</li> <li>• Obtenção dos relatórios de avaliação preparados pelos peritos avaliadores imobiliários e, numa base amostral: (i) verificação da utilização de métodos de avaliação definidos no Regulamento n.º 2/2015 da CMVM de 12 de junho; (ii) verificação se as avaliações preparadas pelos dois peritos avaliadores divergem entre si, mais de 20%; (iii) verificação se as datas dos relatórios de avaliação relevantes para a valorização dos imóveis, não distam entre si mais de trinta dias; (iv) análise da razoabilidade dos pressupostos utilizados; e (v) verificação da sua correção aritmética.</li> </ul> <p>Foram ainda revistas e analisadas as divulgações efetuadas pelo Fundo no Anexo às demonstrações financeiras relativamente aos ativos imobiliários registados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016.</p>



## Outras Matérias

As demonstrações financeiras comparativas relativas ao ano findo em 31 de dezembro de 2015 são apresentadas pelo Fundo de forma a dar cumprimento aos requisitos de publicação de contas. Estas demonstrações financeiras foram examinadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas e o Relatório de Auditoria, datado de 28 de abril de 2016, continha duas ênfases, uma sobre processos judiciais considerados como passivos contingentes no valor de 765 mil euros e outra referente ao adiantamento efetuado à sociedade participada no valor de 67 mil euros para recomposição dos seus capitais próprios.

## Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Sociedade Gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis ;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Sociedade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

### SEDE

Edifício Atlanta II, Rua Abranches Ferrão, n.º 10 – 6.º G  
1600 - 001 Lisboa - Portugal  
Tel.: +351 217 203 300 | Fax: +351 211 454 314 | lisboa@sroc125.pt

### DELEGAÇÃO

Rua Coelheiro Viegas, n.º 21 – 2.º Esq. B  
6300 - 758 Guarda - Portugal  
Tel.: +351 271 223 974 | Fax: +351 271 225 469 | guarda@sroc125.pt

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Sociedade Gestora do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

### SEDE

### DELEGAÇÃO

- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Sociedade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da Sociedade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percebidas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

**SEDE**

Edifício Atlanta II, Rua Abranches Ferrão, n.º 10 – 6.º G  
1600 - 001 Lisboa - Portugal  
Tel.: +351 217 203 300 | Fax: +351 211 454 314 | lisboa@sroc125.pt

**DELEGAÇÃO**

Rua Coeiro Viegas, n.º 21 – 2.º Esq. B  
6300 - 758 Guarda - Portugal  
Tel.: +351 271 223 974 | Fax: +351 271 225 469 | guarda@sroc125.pt





## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

### Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados/eleitos auditores do Fundo Investimento Imobiliário Fechado GEF2 (Fundo) pela primeira vez na assembleia geral de acionistas da Entidade Gestora realizada em 29 de novembro de 2016 para um mandato compreendido entre 2016 e 2017.
- O órgão de gestão da Sociedade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao Conselho de Administração da Sociedade Gestora responsável pela gestão do Fundo em 26 de abril de 2017.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Sociedade Gestora durante a realização da auditoria.

### Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

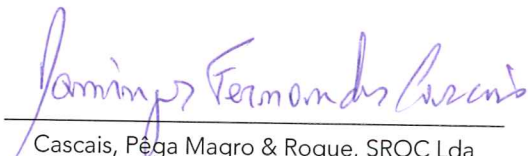
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do Fundo;

- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do Fundo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 26 de abril de 2017



Cascais, Pêga Magro & Roque, SROC Lda  
Representada por  
Domingos Fernandes Cascais (ROC n.º 1.265)

**SEDE**

Edifício Atlânta II, Rua Abranches Ferrão, n.º 10 – 6.º G  
1600 - 001 Lisboa - Portugal  
Tel.: +351 217 203 300 | Fax: +351 211 454 314 | lisboa@sroc125.pt

**DELEGAÇÃO**

Rua Coeiro Viegas, n.º 21 – 2.º Esq. B  
6300 - 758 Guarda - Portugal  
Tel.: +351 271 223 974 | Fax: +351 271 225 469 | guarda@sroc125.pt