

GEF

Gestão de Fundos Imobiliários, SA

Relatório de Gestão e Contas 2016 **Exercício findo em 31 de Dezembro 2016**



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global
Fundo

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Global Fundo

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 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 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 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 2017.

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



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 político-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 sector 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 m² 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 m².

Prevendo-se cerca de 53.000 m² de novos espaços de escritórios até ao final de 2018 dos quais cerca de 35.000 m² 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. Aspectos Gerais/Menções Obrigatórias

O Fundo de Investimento Imobiliário Global Fundo, objetivo do Fundo consiste em alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de carteira de valores, predominantemente imobiliários, dentro dos limites e regras previstas na Lei e no presente Regulamento.

Os investimentos do Fundo são orientados, em especial nas seguintes vertentes:

- aquisição de imóveis urbanos ou suas frações autónomas destinados a comércio, habitação, serviços, indústria e logística;
- promoção de projetos de construção/reabilitação de imóveis destinados a comércio, habitação, logística e serviços com objetivo da sua posterior venda ou arrendamento;
- arrendamento dos imóveis que façam parte do Fundo, com vista ao melhor aproveitamento das condições do mercado de arrendamento;
- promoção de programas de loteamento para construção, destinados a posterior venda, construção ou promoção pelo Fundo;
- aquisição de outros direitos sobre imóveis, tendo em vista a respetiva exploração económica.

Em 31 de Dezembro de 2016, o total de ativos do Fundo ascendia a € 34.823.128 (trinta e quatro milhões oitocentos e vinte e três mil cento e vinte e oito euros) dos quais € 34.523.092 (trinta e quatro milhões quinhentos e vinte e três mil e noventa e dois 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-2027-2°
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-2537-1° DT
ARROIOS U-2537-2° DT

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

Era de €26.701.368 também àquela data o passivo do Fundo.

No final do ano de 2016 o valor líquido global do Fundo era € 7.821.760 (sete milhões oitocentos e vinte e um mil setecentos e sessenta 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	7.821.760	3,1030
2015	9.131.807	3,6227
2014	8.376.000	3,3229

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 € 21.259 sendo de € 10.106 o valor gasto com Comissões de Depósito.

No exercício de 2016 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 € 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 nove mil seiscentos e trinta 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 Global Fundo.

O Regulamento de Gestão do Fundo foi alterado neste exercício em 15 de fevereiro, 2 de maio, 30 de junho de 2016 essencialmente da necessidade da articulação do seu conteúdo com a legislação que passou a regular os organismos de investimento coletivo e dos concursos 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 Global Fundo.

6. Atividade do Fundo

Como temos vindo a referir em Relatórios anteriores, 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 2016:

Avenida Marechal Gomes da Costa

Na sequência do parecer favorável ao pedido de Informação Prévia para a expansão da Fase II, com a instalação de uma superfície comercial de média/grande dimensão e a ampliação da componente de comercialização e serviços pós-venda da arrendatária, foi submetido em abril 2016 o projeto de licenciamento de Arquitetura, incluindo:

- edifício principal, de uso misto, com área de implantação de 8.390m², 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 destinados à marca Jaguar Land Rover, totalizando uma área bruta de construção acima do solo acrescida de 8.6022m²; e
- um edifício autónomo, com 525m² de implantação, isolado, ao nível do Piso 0, onde será instalado um estabelecimento McDonalds.



O projeto de licenciamento foi aprovado já em 2017, sem prejuízo de se terem desenvolvido os projetos de escavação e contenção periférica que irão permitir o início da obra ainda no primeiro semestre de 2017 e conclusão num prazo não superior a 11 meses.

No âmbito da formalização das situações de arrendamento previstas, foi concluída a negociação com as três entidades indicadas, dando origem a contratos-promessa de arrendamento.

Casal de Santa Luzia:

Na pendencia do processo referente à comunicação prévia das obras de urbanização, apenas em março de 2016 foi possível obter consenso com os serviços municipais sobre as várias vertentes das soluções preconizadas para o espaço público, tendo os projetos alterados sido integrados no processo em junho.

Contudo, algumas das características das soluções de compromisso encontrada não foram acolhidas pelos serviços municipais, dando origem à necessidade de novas reformulações de soluções de pavimentos e de configuração do parque de estacionamento público.

Em janeiro de 2017 as atividades de projeto foram suspensas tendo em vista a reavaliação do programa do empreendimento, uma vez que este projeto se encontra a gerar para o Fundo elevados encargos financeiros, fruto da alavancagem decorrente dos mútuos bancários contraídos para o seu desenvolvimento, o que pode desde já, revelar o facto deste ativo vir a revelar eventualmente como não estratégico para o Fundo.

7. Aplicação de resultados

O Fundo no exercício de 2016 apresentou um resultado negativo de € 1.310.047 (um milhão trezentos e dez mil e quarenta e sete euros) que se propõe que seja levado a Resultados Transitados.

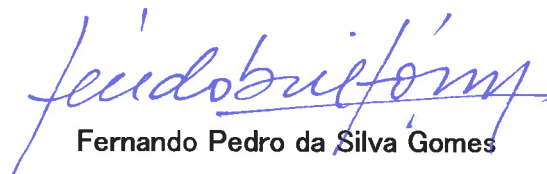
9. O Fundo em 2017

O ano de 2017 e conforme atrás referido ficará marcado, o que respeita ao imóvel da Marechal Gomes da Costa, pela expectável concretização das obras, tendo em vista a entrada em funcionamento da Fase II.

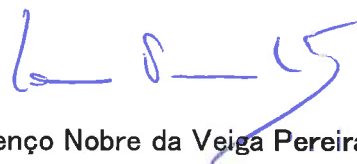
Já relativamente ao Casal de Santa Luzia o ano de 2017 dará fundamentalmente início à fase de análise e ponderação do futuro deste empreendimento.

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 Global Fundo

Balanço em 31 de Dezembro de 2016 e 2015

(Em euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2016				31/12/2015		PASSIVO	Notas	31/12/2016	31/12/2015
		Activo bruto	Mais-valias Ajustamentos favoráveis	Menos-valias Ajustamentos desfavoráveis	Activo líquido	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS								CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos								Unidades de Participação	2	12.603.600	12.603.600
Construções		31.085.166	3.437.926		36.523.092	34.523.092	36.180.200	Variações Patrimoniais	2	(1.603.599)	(1.603.599)
Adiantamentos por compra de imóveis	1, 3, 14 a)	31.085.166	3.437.926	-	36.523.092	34.523.092	36.180.200	Resultados Transitados	2	(1.868.194)	(2.624.001)
								Resultados distribuídos	2	(1.310.047)	755.806
								Resultados líquidos do período	3	7.821.760	9.131.807
CONTAS DE TERCEIROS								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Devedores por rendas vencidas		-	-	-	-	-	-	Ajustamentos de Dívidas a Receber		-	-
Outras contas de devedores		-	-	-	-	-	-				
DISPONIBILIDADES								CONTAS DE TERCEIROS	14 b)	73.450	52.002
Caixa		-					-	Comissões e outros encargos a pagar	14 b)	2.247.349	1.800.143
Depósitos à Ordem	7	36			36	36	15.095	Outras contas de Credores	14 b)	24.282.392	25.065.132
Depósitos a Prazo		-			-	-	-	Empréstimos não titulados	14 b)	-	-
		36	-	-	36	36	15.095	Adiantamentos por venda de imóveis		26.603.191	26.917.277
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 c)	98.177	146.211
Acréscimos de Proveitos		-			-	-	-	Acréscimo de Custos		-	-
Despesas com custo diferido		-			-	-	-	Receitas com proveito diferido		-	-
Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-	-	-	-	-	Outros Acréscimos e Diferimentos		98.177	146.211
TOTAL DO ACTIVO		31.085.202	3.437.926	-	34.523.128	34.523.128	36.195.295	TOTAL DO PASSIVO		34.523.128	36.195.295

O Contabilista Certificado

Francisco Duarte

O Conselho de Administração


6-10-15

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo

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
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
De Operações Correntes	14 d)	639.200	646.291	Outros, de operações correntes		-	-
COMISSÕES				GANHOS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			660.512
Em activos imobiliários		-	-	Em activos imobiliários		-	-
Outras, de operações correntes	14 e)	58.004	67.386	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		-	-
PERDAS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				De ajustamentos de dívidas a receber		-	-
Em activos imobiliários	14 i)	1.686.923	35.662	De Provisões para encargos		-	-
IMPOSTOS				RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	14 j)	1.320.000	1.260.000
Impostos sobre o rendimento		-	148.053	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES		-	-
Impostos indirectos	14 f)	121.509	123.987	Total dos proveitos e ganhos correntes		1.320.000	1.920.512
Outros Impostos	14 f)	53.076	52.093				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 g)	62.895	46.440	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES				Ganhos extraordinários		-	-
Total dos custos e perdas correntes		2.621.607	1.119.912	Ganhos de exercícios anteriores		-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				Outros ganhos eventuais		-	-
Perdas extraordinárias		-	-	Total dos proveitos e ganhos eventuais		-	-
Perdas de exercícios anteriores		-	-				
Outras perdas eventuais	14 h)	8.440	44.793	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se<0)		1.310.047	-
Total dos custos e perdas eventuais		8.440	44.793	TOTAL		2.630.047	1.920.512
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se>0)		-	755.806				
TOTAL		2.630.047	1.920.512				
Resultados de Activos Imobiliários		(429.818)	1.838.410	Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		(1.310.047)	903.860
Resultados Correntes		(1.301.608)	800.600	Resultados Líquidos do Período		(1.310.047)	755.806
Resultados Eventuais		(8.440)	(44.793)				

O Contabilista Certificado

Franco, Duarte

O Conselho de Administração

[Handwritten signature]
6-8-15

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo

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

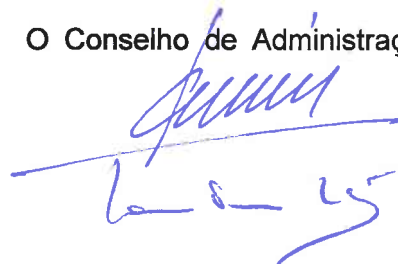
(Em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	2016		2015	
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		1.460.761		1.718.400	
Adiantamentos por venda de imóveis		-	-	-	-
Outros recebimentos de valores imobiliários		-	1.460.761	-	1.718.400
PAGAMENTOS					
Aquisição de imóveis		-	-	-	-
Construção de imóveis		-	-	-	-
Comissões em imóveis		-	-	-	-
Despesas correntes com imóveis		-	-	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários		25.707	25.707	-	-
Fluxo das operações com valores imobiliários			1.435.054		1.718.400
Operações de gestão corrente					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários		-	-	-	-
Contracção empréstimo		96.900		70.000	
Outros recebimentos correntes		-	96.900	-	70.000
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		-	-	-	-
Comissão de depósito		10.838		10.615	
Reembolso empréstimos		977.413		1.062.500	
Comissão de supervisão		2.621		2.794	
Juros de disponibilidades e empréstimos		535.717		684.925	
Impostos e taxas		1.262		-	-
Outros pagamentos correntes		19.161	1.547.013	23.395	1.784.229
Fluxo das operações de gestão corrente			(1.450.113)		(1.714.229)
Saldo dos fluxos monetários do período			(15.058)		4.171
Disponibilidade no início do período			15.095		10.923
Disponibilidades no fim do período	Nota introd. f)		36		15.095

O Contabilista Certificado

Francisco Oliveira

O Conselho de Administração



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(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 duração do fundo foi prorrogada por um novo prazo de cinco anos, contado desde 26 de Dezembro de 2016, por deliberação da Assembleia de Participantes de 20 de Junho de 2016.

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.



(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. Os valores dos imóveis estão contabilizados à média 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.

As eventuais mais e menos-valia resultantes das diferenças entre os valores contabilísticos e as médias das avaliações são registadas em balanço, a acrescentar / deduzir aos valores dos imóveis no ativo, por contrapartida da rubrica de Ganhos ou Perdas em ativos imobiliários (respetivamente).

No ano de 2016 foram registados €1.686.923 em perdas em ativos imobiliários.

(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.

18.

(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:

18.

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 Valores das Avaliações	Valia Potencial
	Contabilístico		
Rua Escola Medicina e Estefania- Casal S. Luzia	17.471.481	17.471.481	0
Av.Marechal Gomes da Costa nº33	17.051.611	17.051.611	0
	<u>34.523.092</u>	<u>34.523.092</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	12.603.600	-	-	-	-	-	12.603.600
Diferença em Subs. Resgates	(1.603.599)	-	-	-	-	-	(1.603.599)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	(2.624.001)	-	-	-	755.806	-	(1.868.194)
Resultados do período	755.806	-	-	-	(755.806)	(1.310.047)	(1.310.047)
Total	<u>9.131.807</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.310.047)</u>	<u>7.821.760</u>
Nº unidades participação	2.520.720	-	-	-	-	-	2.520.720
Valor unidade participação	3,6227	-	-	-	-	-	3,1030

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	02-12-2016	17.028.162	05-12-2016	17.914.800	17.471.481	Portugal	Lisboa
Av. Marechal Gomes da Costa nº33	39140	02-07-2010	13.649.114	02-12-2016	61.722	05-12-2016	17.041.500	17.051.611	Portugal	Lisboa
Total imóveis							(A)	34.523.092		

	Quantidade	Cotação / Valor	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ				
7.1. à vista				-
7.1.1. Numerário				-
7.1.2. Depósitos à ordem		36	-	36
7.2. A prazo				-
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo				-
Total liquidez				(B) 36
8 - EMPRÉSTIMOS				
8.1. Empréstimos obtidos		(24.282.392)	(77.820)	(24.360.212)
Total empréstimos				(C) (24.360.212)
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				(2.341.156)
Total outros valores a regularizar				(D) (2.341.156)
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (A) + (B) + (C) + (D)				7.821.760

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	15.095			36
Depósitos a prazo	-	-	-	-
Total	15.095	-	-	36

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))	18.437.500	Garantia hipotecária sobre os imóveis na Rua Escola Medicina/Estefania e Av. Marechal Gomes da Costa em Lisboa	34.523.092

NOTA 12 – IMPOSTOS

Natureza do rendimentos	Impostos	Rendimentos
Rendimentos prediais - Rendimentos de activos imobiliários	-	1.320.000
	-	1.320.000

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	-	31.055.350	-	-	-
Reavaliação	-	5.124.850	-	-	-
	-	36.180.200	-	-	-
Movimentos no exercício de 2016					
Aquisições e respectivas despesas	-				
Custos de construção	-	29.815			
Reavaliação	-	(1.686.923)			
Alienação	-				
Valores pagos/(recebidos) no âmbito de contratos promessa de compra e venda	-	-	-	-	-
Valor em 31 de Dezembro de 2016					
Custo	-	31.085.166	-	-	-
Reavaliação	-	3.437.926	-	-	-
	-	34.523.092	-	-	-

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 n.ºs 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 n.º 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 n.º 1382 da freguesia de São Jorge de Arroios;
- Prédio urbano para habitação, comercio com a área de 300 m², inscrito na matriz sob o n.º 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 n.º 1392 da freguesia de São Jorge de Arroios;
- Terreno para construção com a área de 608m², inscrito na matriz sob o n.º 2052 da freguesia de São Jorge de Arroios;

- e) Terreno para construção com a área de 1.356m², inscrito na matriz sob o nº 2053 da freguesia de São Jorge de Arroios;
- 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 IMI do ano 2016 que será liquidado em 2017 no valor de €52.585, €90.642 corresponde ao I.Selo verba 28 do ano 2016 a pagar em 2017, €912.406 dívida a pagar à Autoridade Tributária referente ao I.Selo verba 28 dos anos 2011 a 2015 e ao imposto sobre os rendimentos prediais dos anos 2011 a 2014 e €883.230 valor pago a mais da Carclass(inquilino).

No final do ano o fundo aderiu ao PERES para pagar os impostos selos verba 28 e os impostos sobre os rendimentos em 36 prestações mensais.

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 €7.000.000. 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 €5.765.625. Ao empréstimo é aplicável a taxa Euribor (3 meses) 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 €5.671.875. Ao empréstimo é aplicável a taxa Euribor (3 meses) 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 €1.912.893, 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 €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 2017.

c) Acréscimos e diferimentos (Passivo)

Na rubrica de acréscimos de custos corresponde essencialmente aos juros dos empréstimos obtidos incorridos (€77.820), taxa municipal de proteção civil (€9.101), aos trabalhos de auditoria (€4.305) ainda não faturados, comissão de gestão (€1.750) e comissão de depósito (€4.993).

d) Juros e custos equiparados

O saldo corresponde essencialmente aos juros dos empréstimos (€579.835) contraídos junto do BCP e CGD.

e) Comissões

Incluem as comissões de gestão debitadas pela Sociedade Gestora no montante de €21.259, as comissões de depositário no montante de €10.106 e ainda, as taxas de supervisão no montante de €2.586 e a outras comissões contraídas junto do BCP e CGD no valor de €24.054.

f) Impostos

Na rubrica de Impostos indirectos está registado essencialmente €26.817 referente ao imposto de selo cobrado durante o exercício de 2016 relativos aos financiamentos contratados e €90.642 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, €9.219 de despesas de conservação, €5.474 referente a avaliações de imóveis e €39.975 referentes serviços jurídicos.

h) Custos e perdas eventuais

Na rubrica de outras perdas eventuais está registado as coimas de IRC e imposto selo.

i) Perdas em op.fin.e activos imobiliários

Na rubrica de perdas está registado as desvalorizações ocorridas nos imóveis do fundo. (Vide nota introdutória alínea b))

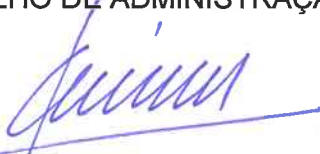
j) Rendimentos de activos imobiliários

Na rubrica estão registados as rendas cobradas em 2016 sobre o imóvel da Av. Marechal Gomes da Costa.

O CONTABILISTA CERTIFICADO

Francisco Monteiro

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO


L. S. C. S.



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo** (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 34.523.128 euros e um total de capital próprio de 7.821.760 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.310.047 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 Global Fundo**, 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.

Ênfases

Chamamos a atenção para os seguintes aspetos:

- i. Conforme divulgado no anexo às demonstrações financeiras (nota 14 b)), chamamos a atenção para o facto de se encontrar evidenciada no balanço uma dívida de 912.406 euros respeitante ao IRC dos exercícios de 2011 a 2014 e ao IS (verba 28) dos exercícios de 2011 a 2015, os quais foram incluídos no Plano Especial de Redução do Endividamento ao Estado (PERES), tendo-se acordado o pagamento em 36 prestações mensais com termo em setembro de 2019.

CASCAIS, PÊGA MAGRO & ROQUE, SROC LDA
CAPITAL SOCIAL: 45.000 € | NIPC 503 253 316 | CVMAR 20161443 | SROC 125

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

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

 1



- ii. Conforme divulgado no anexo às demonstrações financeiras, a duração do Fundo foi prorrogada por um novo prazo de cinco anos, contado desde 26 de Dezembro de 2016, por deliberação da Assembleia de Participantes de 20 de Junho de 2016.

A nossa opinião não é modificada em relação a estas matérias.

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>Valorização de imóveis</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 34.523.092 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>Os procedimentos de auditoria que adotamos incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none">• Testes aos controlos internos implementados pela Sociedade Gestora relativos à revisão dos relatórios de avaliação dos imóveis;• Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM e da sua inclusão no Regulamento de Gestão do Fundo;• Avaliação da independência e credibilidade dos peritos avaliadores de imóveis;• Verificação do correto registo contabilístico da valorização dos imóveis face às avaliações obtidas;• 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.



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.

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.

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 27 de abril de 2016, continha uma reserva por desacordo referente ao valor (566 mil euros) do IRC, dos anos de 2011 a 2014, que se encontrava em mora e duas ênfases, uma sobre o valor (310 mil euros) do Imposto do Selo (verba 28) dos anos de 2011 a 2014, que se encontrava reconhecida nas contas embora tivesse sido objeto de impugnação e outra sobre o prazo de maturidade do Fundo que terminava em 2016 e que como referido acima na secção “Ênfases” foi prorrogado por mais 5 anos.

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.

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;
- 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.

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 Global Fundo (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.

 5



- 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 nº 1.265)

CASCAIS, PÊGA MAGRO & ROQUE, SROC LDA
CAPITAL SOCIAL: 45.000 € | NIPC 503 253 316 | CVN/A: 20161442 | OROC: 125

SEDE

Edifício Adanta 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@roc125.pt

DELEGAÇÃO

Rua São Viegas, n.º 21 – 2.º Esq. B
6300 - 758 Guarda - Portugal
Tel.: +351 271 223 974 | Fax: +351 271 225 469 | guarda@roc125.pt