GEF

Gestão de Fundos Imobiliários, SA

Relatório de Gestão e Contas 2014

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF 2

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

Relatório e Contas

Exercício findo em
31 de Dezembro de 2014

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

Relatório e contas
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2014

Índice

- Actividade do Fundo em 2014
- 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 do nº 2 do Artº 31º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo D.L. 60/2002 de 20 de Março, e Regulamento de Gestão do **Fundo 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 2014 bem como dos elementos que lhes permitam, consolidar 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.

Serve ainda o presente documento para proceder a uma pequena resenha do que foi a atividade económica quer no Mundo, quer na Europa quer ainda 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 perspectivas da sua atividade para 2015.

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 objectivos 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 2014

O ano de 2014 ficou marcado por um cenário de continuidade das tensões geográficas, estagnação das economias desenvolvidas e desaceleração dos países emergentes.

O ano terminou com uma revisão em baixa de 0,1% em relação às previsões divulgadas, nomeadamente pelo FMI no final do primeiro semestre.

Esta entidade justificou esta redução de expectativas e como atrás referimos, pelo "agravamento de tensões geopolíticas (…), pela estagnação e pelo baixo potencial de crescimento em economias avançadas e por uma queda no crescimento potencial nos mercados.

Nas chamadas economias desenvolvidas o seu comportamento registou o apoio continuado à politica monetária e aos ajustes fiscais.

No caso das economias emergentes, destacam-se os fracos crescimentos confirmados para Rússia e Brasil.

Em geral o comportamento da economia global registou em média, no ano de 2014, uma desaceleração mais acentuada do que o inicialmente previsto com reflexos nos Estados Unidos, na zona euro, no Japão e nalgumas grandes economias emergentes.

As tensões geopolíticas continuam a ser um fator de constante preocupação para os avalistas, tensões essas centradas no conflito na Ucrânia, na intensificação das acções militares contra o grupo radical Estado Islâmico, no Iraque e na Síria.

Embora os efeitos macroeconómicos pareçam fundamentalmente restritos às regiões envolvidas, há riscos tangíveis de problemas mais generalizados.

Tanto as economias avançadas como os mercados emergentes, passam pela necessidade urgente de reformas estruturais para fortalecer o crescimento potencial ou para tornar o mesmo mais sustentável.

Entre os países emergentes, o crescimento desceu em 2014 em todo o seu conjunto, como reflexo de uma desaceleração da procura externa.

Desse grupo, a Rússia destaca-se por um crescimento muito modesto, justificado mais uma vez pelo impacto das tensões geopolíticas nos investimentos externos e na produção doméstica.

O Brasil encerra 2014 com um crescimento de apenas 0,3%, com o nível de investimentos afectado pela baixa competitividade e pelas condições financeiras.

Em geral, nos mercados emergentes a gama de necessidades varia de acordo com países mas o espaço é limitado em países com vulnerabilidades externas.

Esses mercados estão ainda a ajustar-se a taxas de crescimento económico menores do que as alcançadas durante a expansão antes da crise [de 2008] e na recuperação posterior à crise.

No entanto, a América Latina e o Caribe apresentam números inferiores aos esperados.

Apesar destes resultados os avalistas apontam uma recuperação do crescimento, tanto para as economias avançadas como para os mercados emergentes, em 2015, embora a um ritmo inferior ao que havia sido inicialmente estimado.

3. A Economia na Zona Euro

Apesar dos analistas reconhecerem em finais de 2014 que o "pior já passou" o Banco Central Europeu reviu em baixa o crescimento da economia da zona euro registando-se, somente uma ligeira subida de 0,8% abaixo das expectativas previstas em finais de Setembro desse ano.

O Presidente do BCE – Mario Draghi – revelava por seu turno um abaixamento da inflação para 0,5% também ligeiramente abaixo do perspectivado em momentos anteriores.

A fraca actividade económica na zona euro juntamente com os elevados riscos geopolíticos, sentidos a nível global, têm o potencial de afectar a confiança e o investimento, especialmente privado.

Por outro lado a revisão em baixa da inflação ficou a dever-se sobretudo à queda abrupta do preço do petróleo, situação que merece uma revisão de enquadramento em 2015, face ao nível de impacto que a mesma pode vir ainda a gerar.

O surgimento de condições mais favoráveis ao nível dos mercados pode levar a que os governos recuem nos seus esforços de consolidação orçamental, o que em finais de 2014 se vinha desde logo verificando.

Diga-se aliás que o anúncio pelo BCE de que tudo faria para assegurar a coesão do núcleo do euro acabou por ter uma consequência inadvertida ao levar alguns dos governos europeus a enveredar por uma espécie de complacência e adiamento das necessárias, mas politicamente impopulares, reformas.

Situação ainda mais agravada pela queda das taxas de juro a longo prazo, para mínimos históricos e pela elevada divida publica apresentada por alguns dos países da zona euro, factores esses a dificultarem, sobremaneira, o sucesso de uma mais robusta recuperação.

4. A Economia Portuguesa em 2014

Os indicadores económicos no final de 2014 reflectem a continuação do processo de ajustamento gradual dos desequilíbrios macroeconómicos, num quadro de crescimento moderado da actividade e do nível de preços, caracterizado também pela manutenção da capacidade de reduzir o endividamento externo.

Após uma virtual estabilização do nível da atividade nos três primeiros trimestres de 2014, o ano encerrou na continuação da trajetória de recuperação gradual da atividade iniciada em 2013.

Esta evolução traduziu-se numa taxa de variação média anual do Produto Interno Bruto (PIB) de 0,9 por cento, o que configura um crescimento ligeiramente superior ao projetado para a área do euro.

Estes indicadores revelam a manutenção de um crescimento robusto das exportações e uma aceleração da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), a par de alguma desaceleração do consumo privado. A evolução da procura interna continuou condicionada pelo ainda elevado nível de endividamento do setor privado e pelo processo de consolidação orçamental.

O dinamismo das exportações, num contexto de melhoria dos termos de troca, favorece a manutenção de excedentes da balança corrente e de capital ao longo do horizonte de projeção, permitindo uma melhoria da posição de investimento internacional.

5. O setor imobiliário em 2014

A recuperação do mercado de retalho iniciada no final de 2013 manteve-se ao longo de 2014, com uma melhoria do sentimento de confiança quer dos consumidores, quer dos retalhistas.

Não obstante, a procura é ainda maioritariamente focada nas localizações *prime* de centros comerciais e comércio de rua.

Este último setor é aquele que continua a apresentar o melhor desempenho do mercado, particularmente nas principais artérias de Lisboa – Av. da Liberdade, Baixa e Chiado – e a zona dos Clérigos no Porto.

O comércio de rua continua a registar o maior nível de atividade do mercado de retalho. A procura mantém-se elevada, particularmente nas principais zonas de Lisboa.

Na Av. da Liberdade, retalhistas instalados há mais de uma década refletem a boa performance das suas lojas, muito fruto do aumento do turismo, sentido inclusivamente a necessidade de aumentar as respectivas área de venda.

As rendas de mercado reflectem a evolução positiva de setor, tendo-se verificado um aumento generalizado das mesmas.

A renda *prime* dos centros comerciais, que no ano anterior desceu pela primeira vez desde 1998, recuperou para a média de €72,5/m^2/mês.

A adaptação que os promotores e retalhistas têm vindo a fazer por forma a satisfazer a procura de um consumidor mais exigente e que privilegia o comércio de proximidade, tem vindo a aumentar a qualidade da oferta existente no mercado português, uma tendência que deverá manter.

Esta evolução será benéfica para todos os formatos de retalho, que irão conviver de forma harmoniosa e complementar em vez de concorrencial.

Após vários anos a registar quebras nos níveis de procura, o mercado de escritórios da Grande Lisboa iniciou o ano com um aumento de atividade, assim como dos volumes transaccionados.

A otimização dos custos de ocupação continua a ser o principal impulsionador da procura, embora não exclusivamente através da redução de área ocupada.

Verifica-se um maior interesse em instalações de qualidade e assiste-se a uma tendência por parte de alguns grandes grupos para consolidação em localizações únicas.

Entre janeiro e junho de 2014 foram transaccionados no mercado de escritórios da Grande Lisboa um total de 41.000 m^2, distribuídos por 117 negócios.

Este valor reflecte um aumento de 61% face ao mesmo período do ano anterior, encontrando-se 105 acima da média dos últimos 5 anos.

No geral, os valores de mercado mantiveram-se estáveis face ao final de 2013. Na zona do *Prime CBD* (zona I), a renda *prime* do mercado aumentou para os €16/m^2/mês.

O setor da hotelaria continuou a registar um desempenho positivo ao longo de 2014, com os principais indicadores a nível nacional a atingirem novamente máximos face ao período homólogo dos anos anteriores.

A oferta de estabelecimentos hoteleiros continua a aumentar no país, particularmente na capital onde até 2016 estão perspetivados abrir um total de 15 unidades.

Comprovando esta melhoria, o setor do turismo português tem sido alvo de destaque internacional, com distinções atribuídas a hotéis, restaurantes e entidades, assim como através da imprensa internacional que tem tido com frequência artigos dedicados a Portugal.

A recuperação económica sentida na economia portuguesa refletiu-se no setor residencial ao longo do ano, através da subida da procura e de uma recuperação ligeira nos valores de venda.

Em termos gerais o ano foi marcado pela retoma da atividade do setor de investimento imobiliário nacional, para o qual contribuíram dois fatores importantes: a confirmação em maio de que Portugal concluíra o programa de assistência financeira com sucesso, prescindindo de uma linha de crédito cautelar dos parceiros da zona euro; e o sentimento positivo por parte dos investidores estrangeiros em relação a toda a Europa do Sul, facto que levou a um aumento considerável da procura externa em Portugal.

Uma das razões que explica o ainda baixo volume de transações em termos de valor foi a maior presença no mercado de investidores particulares, em regra envolvidos em negócios de menor dimensão; assim, o volume médio por negócio de investimento comercial situou-se nos €13 milhões, abaixo da média dos 10 anos anteriores.

Este novo grupo de investidores no mercado imobiliário em Portugal foi em parte incentivado por duas medidas legislativas que têm tido um impacto importante no setor: A Autorização de Residência para Efeitos de Investimento ou Golden Visa e o Estatuto dos Residentes não habituais.

Prova da mudança do sentimento de mercado, verifica-se atualmente uma procura dinâmica em todos os setores imobiliários e para ativos com os mais diversos perfis de risco.

Denota-se igualmente o efeito positivo que os Golden Visa e a Nova Lei do Arrendamento Urbano estão a ter no impulso da reabilitação urbana, particularmente ao nível do comércio de rua e escritórios no centro das cidades.

Um fator positivo que veio ajudar a reforçar a tendência de recuperação do mercado foi o aumento da disponibilidade por parte das instituições bancárias para financiar o investimento imobiliário em condições mais vantajosas e em maiores volumes do que até maio de 2014. Esta mudança contribuiu para que decorram atualmente diversas negociações de dimensão relevante para venda de ativos ou de portfólios de imóveis, bem como de portfólios de dívida

6. Os Fundos de Investimento Imobiliário

Em 31 de Dezembro de 2014, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de patrimónios imobiliário situava-se em 12.215,8 milhões de euros, em linha com o valor verificado no final do ano de 2013.

O maior dinamismo sentido no setor levou a que muito "capital" passasse a olhar para Portugal de forma diferente, tendo-se consolidado o regresso ao mercado de fundos imobiliários alemães que, como é sabido, tradicionalmente investiam em Portugal, bem como o aparecimento de grandes fundos institucionais franceses e americanos dotados de enormes volumes de liquidez e que nos anos de crise (entre 2009 e 2012) deixaram de ter o mercado português como alternativa.

7. Atividade do Fundo

No que ao Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF 2 respeita o exercício de 2014 fica mais uma vez marcado pelas tarefas relacionadas com a colocação no mercado de alguns dos imóveis que integraram as principais promoções imobiliárias levadas a cabo por este.

Pese embora a continuação das condições menos positivas que o mercado imobiliário vem atravessando, foi possível, ainda assim e nalgumas delas, escoar alguns daqueles produtos.

Assim:

- Relativamente ao empreendimento denominado Paço do Duque, situado em Lisboa na Rua António Maria Cardoso e como havíamos referido no Relatório do ano de 2013, foi celebrado em 12 de Agosto desse ano um Contrato Promessa de Compra e Venda que tinha por objecto o terceiro andar direito do Bloco C, deste empreendimento, mais concretamente a sua fração "AE" e relativamente à qual foi celebrada em 31 de Julho de 2014 a respectiva escritura pública de compra e venda, tendo essa alienação sido levada a cabo pelo preço de € 707.705,00.

Como também havíamos referido naquele anterior Relatório, depois da celebração daquele Contrato Promessa ficavam por colocar no mercado duas frações de habitação, a saber a fração "R" relativa ao 2° andar direito do Bloco B e a fração "AC, correspondente ao 1° andar frente direito do Bloco C, a primeira das quais viria a ser alienada em 8 de Setembro de 2014 pelo valor de € 1.300.000,00 depois do Contrato Promessa de Compra e Venda celebrado com a anterior promitente compradora ter sido resolvida pelo Fundo, por incumprimento.

Já para a fração "AC", e ao que tudo indica haverá interessado na sua aquisição podendo a mesma ser transaccionada, ao que se espera no decurso do primeiro trimestre de 2015.

Ainda no que respeita a este empreendimento e relativamente às frações não habitacionais foram alienadas no exercício de 2014, pelo valor de € 1.200.000,00 duas das três lojas propriedade do Fundo, a saber as frações "BD" e "BE".

Neste sentido a no que a este empreendimento diz respeito permanecerão na carteira deste Fundo uma loja – a fração "BG" correspondente à Loja C4 e dois lugares de estacionamento.

- Já no que diz respeito ao conjunto de imóveis situados na Rua da Emenda, em Lisboa, denominado Chiado XXI as negociações iniciadas no final do exercício anterior foram concluídas com sucesso tendo o Fundo alienado a última das frações de que ali era proprietário, a fração "J", o que fez em 4 de Abril de 2014 pelo valor de € 830.000,00.

- Relativamente ao loteamento industrial de Tunes o Fundo continua a sentir dificuldades, justificadas, na colocação, junto do mercado de arrendamento, dos armazéns que se encontram livres no Lote 3 daquele empreendimento.

- No que se refere ao Empreendimento Residências de São Bento o Fundo continua a possuir na sua carteira uma loja situada no Bloco C (r/c) procurando posicionar a mesma no mercado de arrendamento.

- Ainda no âmbito do empreendimento Alcântara Residence o Fundo procedeu à alienação de duas frações de estacionamento de que ali era proprietário mais concretamente em Janeiro e Fevereiro de 2014 pelo valor global de € 25.000,00.

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

– No que respeita ao denominado Edifício da Bolsa junto à Praça de Espanha em Lisboa, o Fundo mantem os arrendamentos anteriormente renegociados no que tange às frações de que ali é proprietário.

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

No exercício em análise o fundo não procedeu a qualquer distribuição de rendimentos.

8. Aplicação de resultados

O Fundo no exercício de 2014 apresentou um resultado positivo no valor de € 277.662,50 € (duzentos e setenta e sete mil seiscentos e sessenta e dois euros e cinquenta cêntimos).

9. As perspectivas para 2015

Para o ano de 2015 o Banco de Portugal mantem a previsão de crescimento da economia portuguesa em 1,5% em linha com a projeção inscrita pelo governo no Orçamento de Estado.

Os cálculos do banco central suportam, assim, a projecção de um crescimento de 1,5% do produto interno bruto (PIB) previsões mais otimistas do que o crescimento de 1,3% que a Comissão Europeia apontou para o PIB de Portugal nesse mesmo ano, no entanto com algumas alterações na evolução das componentes que suportam esse aumento do produto.

Segundo o Boletim Económico de dezembro de 2014, o consumo privado deverá crescer 2,1% em 2015 (depois de aumento de 2,2% em 2014).

As exportações devem aumentar 4,2% em 2015. Em termos de contribuição das exportações para o PIB, essa irá, contudo, aumentar nos próximos anos.
Por outro lado, o Banco de Portugal perspetiva para a procura interna, um aumento de 1% em 2015.

O Banco de Portugal acredita, apesar de concordar com a estimativa do PIB, que existem "riscos de execução não negligenciáveis" no que diz respeito ao Orçamento do Estado para 2015.

A estratégia orçamental para 2015 apresentada no OE tem associados riscos de execução não negligenciáveis, diz o Banco de Portugal, sobretudo porque existe uma "sensibilidade dos desenvolvimentos orçamentais à incerteza associada ao cenário macroeconómico, num contexto em que a previsão de crescimento da receita fiscal incorpora ganhos adicionais de eficácia da administração fiscal.

Neste contexto, diz o Banco de Portugal, é crucial que seja assegurada a continuação do processo de consolidação orçamental em Portugal, de forma a

8.1

garantir o cumprimento credível dos compromissos assumidos no âmbito do Pacto e a manutenção da trajetória descendente para o rácio da dívida pública.

Já relativamente ao setor imobiliário o ano de 2015 é encarado com muito otimismo. É expectável que o volume de negócios no setor imobiliário possa ultrapassar a fasquia dos 1.000 milhões de euros, o que há dois anos atrás era um número impensável.

Destacamos, neste ano que agora se inicia, os seguintes movimentos ou tendência do mercado imobiliário português:

1.Destaque para a Reabilitação Urbana

Tem vindo a observar-se um crescimento considerável deste sector, com aumento do nível de atividade das empresas dedicadas à reabilitação urbana, e um consequente aumento de imóveis adquiridos e intervencionados para reconversão e revenda.

Destacamos para este efeito as intervenções que têm vindo a ser realizadas nas zonas históricas das principais cidades do país, com particular destaque para Lisboa e Porto, com intervenções que extravasam a estética dos edifícios, implicando por vezes novas formas de pensar os fins estabelecidos para os imóveis, em muitos casos convertidos em Hotéis de charme ou habitação destinada a segmento de luxo.

Estes investimentos têm substituído a tradicional "construção nova" e têm contribuído para a regeneração das cidades, imprimindo uma nova dinâmica e qualidade urbanística ao excecional parque de imóveis que se encontravam degradados ou abandonados, muitos dos quais localizados em zonas prime de Lisboa e Porto.

Em acréscimo, acreditamos que o novo ciclo de apoio comunitário na área de reabilitação e da eficiência energética, no âmbito do "Portugal 2020", poderá

consubstanciar um importante incentivo para alavancar investimentos na área da reabilitação urbana.

2. Aumento do Investimento imobiliário estrangeiro

Os investidores estrangeiros encontram-se, de novo, ativamente à procura das melhores oportunidades de negócio e a procura de targets deverá manter-se em alta. Os Fundos tradicionais já efetuaram em 2014 transações muito relevantes, tendo sido investidos centenas de milhões de euros nalguns ativos imobiliários que se encontravam no mercado.

Destacam-se, ainda que não de forma exclusiva, os investimentos estrangeiros oriundos da França e China, designadamente no âmbito dos programas de "RNH" e "Golden Visa", não só para fins habitacionais, mas também no segmento de edifícios de escritórios, com boa localização nalguns casos para a execução de obras de reabilitação desses imóveis para futura revenda a terceiros. Este fenómeno não se observava frequentemente na primeira vaga de investimento estrangeiro, o que denota confiança e alguma maturação deste segmento de investidores.

Paralelamente, existe alguma expectativa de que Portugal continue a afirmar-se como um destino atrativo para os pensionistas e reformados europeus, atraídos pelo valor competitivo dos imóveis e regime aplicável aos RNH.

3. Abrandamento da retracção do sector da Construção

O setor da construção continua muito contraído, devendo dar alguns sinais de retoma no decurso de 2015. É possível observar uma retoma, sobretudo no setor da reabilitação urbana de edifícios degradados, que regista uma fortíssima acelaração, com dezenas de obras de reabilitação em curso ou que serão iniciadas em 2015.

4. Expetável descida dos spreads bancários

Os spreads, que atingiram valores incomportáveis nos últimos anos, terão tendência a baixar ao longo de 2015, acompanhando o aumento de liquidez que se

vai registando. Tais alterações deverão ter um impato significativo no volume de negócios imobiliários e financiamento de novos projetos que devam, necessariamente, estar alavancados em financiamentos

No que aos fundos de Investimento Imobiliário respeita a entrada em vigor na lei que os integra nos Organismos de Investimento Colectivo trará por certo alterações ao nível da sua gestão e dinamismo sendo que a previsão de um novo tratamento focal dos mesmos não deixará de provocar reflexos na sua performance em termos gerais.

.

10. O Fundo em 2015

No ano de 2015 a actividade do Fundo centrar-se-á na procura de oferta para colocação dos produtos que, para venda e/ou arrendamento ainda mantem em carteira.

Lisboa, 12 de Março de 2015

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Fernando Pedro da Silva Gomes

Lourenço Nobre da Veiga Pereira Coutinho

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

Balanço em 31 de Dezembro de 2014 e 2013

(Em euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2014 Activo bruto	31/12/2014 Mais-valias Ajustamentos favoráveis	31/12/2014 Menos-valias Ajustamentos desfavoráveis	31/12/2014 Activo líquido	31/12/2013 Activo líquido
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						
Terrenos	1, 3, 14 a)	538.503	143.357		681.860	823.503
Construções	1, 3, 14 a)	10.516.056	688.629	(50.959)	11.153.726	14.526.802
Adiantamentos por compra de imóveis		-			-	-
		11.054.558	831.986	(50.959)	11.835.586	15.350.305
CARTEIRAS DE TITULOS E PARTICIPAÇÕES						
Participações em Soc.Imobiliárias	14 b)	1.630.000			1.630.000	1.630.000
		1.630.000	-	-	1.630.000	1.630.000
CONTAS DE TERCEIROS						
Outras contas de devedores	14 c)	28.984			28.984	15.926
		28.984	-	-	28.984	15.926
DISPONIBILIDADES						
Caixa	7	-			-	382
Depósitos à Ordem	7	8.049			8.049	34.757
Depósitos a Prazo	7	450.000			450.000	-
		458.049	-	-	458.049	35.139
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
Acréscimos de Proveitos		6			6	-
Despesas com custo diferido	14 e)	60.675			60.675	67.990
Outros Acréscimos e Diferimentos	14 e)	68.780			68.780	25.000
		129.461	-	-	129.461	92.990
TOTAL DO ACTIVO		13.301.053	831.986	(50.959)	14.082.080	17.124.359

PASSIVO	Notas	31/12/2014	31/12/2013
CAPITAL DO FUNDO			
Unidades de Participação	2	5.808.497	5.808.497
Variações Patrimoniais	2	264.553	264.553
Resultados Transitados	2	31.445.782	31.941.518
Resultados distribuídos	2	(27.339.375)	(27.339.375)
Resultados líquidos do período	2	277.663	(495.736)
	3	10.457.120	10.179.457
AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Ajustamentos de Dívidas a Receber			
CONTAS DE TERCEIROS			
Comissões e outros encargos a pagar	14 d)	271.885	289.381
Outras contas de Credores	14 d)	233.938	277.755
Empréstimos não titulados	14 d)	1.674.720	4.702.494
Adiantamentos por venda de imóveis	14 d)	375.000	375.000
		2.555.543	5.644.630
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimo de Custos	14 e)	1.002.261	1.253.432
Receitas com proveito diferido	14 e)	38.786	46.565
Outros Acréscimos e Diferimentos	14 e)	28.371	275
		1.069.417	1.300.272
TOTAL DO PASSIVO		14.082.080	17.124.359

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Quinteiro

O Conselho de Administração

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013

(Em euros)

CUSTOS E PERDAS	Notas	2014	2013
CUSTOS E PERDAS CORRENTES			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			
De Operações Correntes	**14 f)**	200.575	270.578
COMISSÕES			
Em activos imobiliários	**14 g)**	111.315	10.763
Outras, de operações correntes	**14 g)**	316.400	337.993
PERDAS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
Em activos imobiliários	**14 j)**	471.589	814.513
IMPOSTOS			
Impostos sobre o rendimento	**12, 14 h)**	199.037	183.506
Impostos indirectos	**14 h)**	14.692	24.021
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	**14 i)**	106.905	110.761
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		-	2.072
Total dos custos e perdas correntes		1.420.513	1.754.207
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			
Perdas extraordinárias		-	-
Perdas de exercicios anteriores		770	1.785
Outras perdas eventuais		612	2.436
Total dos custos e perdas eventuais		1.382	4.221
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se>0)		277.663	-
TOTAL		1.699.558	1.758.427
Resultados de Activos Imobiliários		1.000.840	(93.033)
Resultados Correntes		273.216	(911.141)
Resultados Eventuais		4.446	415.405

PROVEITOS E GANHOS	Notas	2014	2013
PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
Outros, de operações correntes	**14 l)**	3.081	54
GANHOS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
Em activos imobiliários	**14 j)**	1.145.677	255.927
REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
De ajustamentos de dívidas a receber		-	-
De Provisões para encargos		-	-
RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	**12, 14 k)**	544.972	587.077
OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES		-	9
Total dos proveitos e ganhos correntes		1.693.730	843.066
PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Ganhos extraordinários	**14 m)**	3.491	0
Ganhos de exercicios anteriores		667	244.879
Outros ganhos eventuais		1.671	174.746
Total dos proveitos e ganhos eventuais		5.829	419.626
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se<0)		-	495.736
TOTAL		1.699.558	1.758.427
Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		476.700	(312.230)
Resultados Líquidos do Período		277.663	(495.736)

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Quintas

O Conselho de Administração

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

Demonstração dos fluxos monetários dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013

(Em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	2014		2013	
Operações sobre as unidades do Fundo					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação			-		-
PAGAMENTOS					
Rendimentos pagos aos participantes		-		-	
Restituição de IRC aos participantes			-		-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			-		-
Operações com activos imobiliários					
RECEBIMENTOS					
Alienação de imóveis		4.100.750		490.000	
Rendimentos de imóveis		509.107		585.145	
Adiantamento por conta de venda de imóveis		-		-	
Outros recebimentos de valores imobiliários		-	4.609.857	-	1.075.145
PAGAMENTOS					
Aquisição de imóveis		225.420		-	
Comissões em activos imobiliários		67.035		-	
Despesas correntes com imóveis		80.735		53.383	
Outros pagamentos de activos imobiliários		69.344	442.534	685.188	738.571
Fluxo das operações com valores imobiliários			4.167.323		336.574
Operações de gestão corrente					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários		2.238		2.897	
Contracção de empréstimos		-		109.485	
Outros recebimentos correntes		28.768	31.006	9	112.390
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		271.381		132.277	
Comissão de depósito		-		25.309	
Comissão de supervisão		3.234		3.396	
Reembolsos de empréstimos		3.027.774		314.203	
Juros de disponibilidades e empréstimos		209.135		277.596	
Impostos e taxas		173.607		160.106	
Outros pagamentos correntes		90.289	3.775.419	99.276	1.012.164
Fluxo das operações de gestão corrente			(3.744.413)		(899.773)
Operações eventuais					
RECEBIMENTOS					
Ganhos extraordinários					
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores		-	-	0	0
PAGAMENTOS					
Outros pagamentos de operaçõers eventuais		-	-	105	105
Fluxo das operações eventuais			-		(105)
Saldo dos fluxos monetários do período			422.910		(563.304)
Disponibilidade no início do período			35.139		598.443
Disponibilidades no fim do período	**Nota introd. f)**		458.049		35.139

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Quintais

O Conselho de Administração

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(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 24 de Fevereiro de 2005 por um período de 10 anos.

A actividade do Fundo GEF2 encontra-se regulamentada pelo 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.

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. Este valor é inferior à média simples dos valores presumíveis de mercado apurados pelos peritos avaliadores independentes.

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.

As construções acabadas estão valorizadas ao preço de mercado.

Os projectos de construção com obras em curso devem ser reavaliados sempre que a sua valorização o justifique ou sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior.

(c) Despesas com imóveis

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

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

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

Esta comissão é de 2,50% calculada sobre o valor do património líquido do fundo (antes de comissões), apurado com referência ao último dia de cada mês e cobrada mensalmente até ao termo da primeira quinzena do mês seguinte àquele a que respeita. As comissões de gestão são liquidadas mensalmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

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

Na sequência do Decreto-Lei n.º 183/2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de Agosto, emitida pela CMVM, os Fundos passaram a ser obrigados a pagar uma taxa de 0,00266% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo

correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a colecta ser inferior a €200 nem superior a €20.000.

(e) Impostos

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Desta forma, os rendimentos distribuídos aos participantes são líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%, encontrando-se dispensados de retenção na fonte.

Relativamente às mais-valias prediais, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, são os mesmos tributados da seguinte forma:

- os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício;

- os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;

- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25% sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

Ao imposto assim apurado é ainda deduzido o imposto restituído aos participantes que sejam sujeitos passivos isentos de IRC.

O imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de Impostos e taxas da demonstração dos resultados; os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto em Juros e proveitos equiparados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte àquele a que os rendimentos respeitam, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais, durante um período de 4 anos contado a partir do ano a que respeitam.

Em conformidade com as alterações introduzidas pela Lei nº 3-B/2010, de 28 de Abril, foi revogado os benefícios dos 50% da isenção sobre os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário fechado que anteriormente tinham no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e no Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

(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 Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações	Valia Potencial
Moinho do Guizo	681.860	681.860	0
Tunes Lote 1 e 3	3.094.346	3.413.700	319.354
Ed.da Bolsa			
Fracçao AO	354.000	354.000	0
Fracçao AS	320.750	320.750	0
Fracçao AT	466.100	466.100	0
Fracçao AU	416.600	416.600	0
Fracçao AV	516.900	516.900	0
Estacionamento CZ	16.050	16.050	0
Estacionamento DA	16.050	16.050	0
Estacionamento DB	16.050	16.050	0
Estacionamento DC	16.050	16.050	0
Estacionamento DD	16.050	16.050	0
Estacionamento DE	16.050	16.050	0
Estacionamento DF	16.050	16.050	0
Estacionamento EN	16.050	16.050	0
Estacionamento FF	16.050	16.050	0
Estacionamento FG	16.050	16.050	0
Estacionamento FH	16.050	16.050	0
Estacionamento FI	16.050	16.050	0
Estacionamento FJ	16.050	16.050	0
Estacionamento II	16.050	16.050	0
Estacionamento KL	16.050	16.050	0
Estacionamento KM	16.050	16.050	0
Estacionamento KN	16.050	16.050	0
Estacionamento KO	16.050	16.050	0
Estacionamento KP	16.050	16.050	0
Estacionamento KQ	16.050	16.050	0
Estacionamento KR	16.050	16.050	0
Estacionamento KS	16.050	16.050	0
Estacionamento KT	16.050	16.050	0
Estacionamento KX	16.050	16.050	0
Estacionamento KY	16.050	16.050	0
Estacionamento KZ	16.050	16.050	0
Estacionamento LA	16.050	16.050	0
Estacionamento NG	16.050	16.050	0
Estacionamento NH	16.050	16.050	0
Estacionamento NI	16.050	16.050	0
Estacionamento NJ	17.000	17.000	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações	Valia Potencial
Estacionamento NK	16.050	16.050	0
Estacionamento NL	16.050	16.050	0
Arrecadação AX	8.870	8.870	0
Arrecadação AY	8.870	8.870	0
Arrecadação AZ	8.870	8.870	0
Arrecadação BA	7.400	7.400	0
Arrecadação BB	7.400	7.400	0
Arrecadação BC	7.400	7.400	0
Arrecadação BD	7.400	7.400	0
Arrecadação BE	8.870	8.870	0
Arrecadação BH	8.870	8.870	0
Arrecadação BI	8.870	8.870	0
Arrecadação BJ	8.870	8.870	0
Fracção AQ	439.500	439.500	0
Fracção AR	546.000	546.000	0
Estacionamento MO	16.050	16.050	0
Estacionamento MP	16.050	16.050	0
Estacionamento MQ	16.050	16.050	0
Estacionamento MR	16.050	16.050	0
Estacionamento MY	16.050	16.050	0
Estacionamento MZ	16.050	16.050	0
Estacionamento NA	16.050	16.050	0
Estacionamento NB	16.050	16.050	0
Estacionamento NC	16.050	16.050	0
Estacionamento ND	16.050	16.050	0
Estacionamento NE	16.050	16.050	0
Estacionamento NF	16.050	16.050	0
Estacionamento NM	16.050	16.050	0
Estacionamento NP	16.050	16.050	0
Estacionamento NQ	17.550	17.550	0
Estacionamento KU	16.050	16.050	0
Estacionamento KV	17.580	17.580	0
Fracção AP	486.000	493.634	7.634
Fracção AW	1.440.000	1.461.060	21.060
Estacionamento CW	18.000	19.972	1.972
Estacionamento CX	18.000	19.947	1.947
Estacionamento CY	18.000	18.867	867
Estacionamento ME	18.000	21.950	3.950
4º Andar - Amoreiras	275.250	275.250	0
Loja BL - Largo Hintze Ribeiro	385.655	385.655	0
Alcântara R. Luis de Camões			
Lote 2 Estacionamento K	16.230	16.230	0
Lote 2 Estacionamento O	16.230	16.230	0
Lote 10 Estacionamento R	16.250	16.250	0

Imóveis	Valor Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações	Valia Potencial
Antonio Maria Cardoso			
Fracção AC	1.036.570	1.036.570	0
Estacionamento AO	17.165	17.165	0
Estacionamento AW	18.075	18.075	0
Loja Fracção BG	322.885	322.885	0
	11.835.586	12.192.369	356.783

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 distribuidos	(27.339.375)	-	-	-	-	-	(27.339.375)
Resultados acumulados	31.941.518	-	-	-	(495.736)	-	31.445.783
Resultados do período	(495.736)	-	-	-	495.736	277.663	277.663
Total	10.179.457	-	-	-	-	277.663	10.457.120
Nº unidades participação	1.164.499	-	-				1.164.499
Valor unidade participação	8,7415	-	-				8,9799

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	Localização: Município
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA										
1.1. Terrenos										
Urbanizados										
Moinho Guizo	2110	30-12-1997	538.503	03-12-2014	656.300	03-12-2014	707.420	681.860	Portugal	Amadora
1.2. Projectos de Construção de Reabilitação										
Habitação										
Tunes Lote 1 e 3	17158	10-09-1998	3.094.346	03-02-2014	3.100.000	03-02-2014	3.727.400	3.094.346	Portugal	Silves
1.4. Construções Acabadas										
1.4.1. arrendadas										
Bolsa 2 fracções Escritorio e 4 estac	1021	16-05-2012	1.998.000	01-05-2014	2.067.100	01-05-2014	1.999.750	1.998.000	Portugal	Lisboa
Bolsa 5 fracções Escritorio, 33 estac e 7 arrec	1581	08-08-1995	2.405.510	03-12-2014	2.667.880	03-12-2014	2.664.300	2.666.090	Portugal	Lisboa
Bolsa 2 fracções Escritorio, 12 estacionamentos	625	29-03-2005	1.165.816	03-12-2014	1.164.900	03-12-2014	1.191.300	1.178.100	Portugal	Lisboa
Bolsa 2 estacionamentos	22	29-03-2005	33.265	03-12-2014	32.600	03-12-2014	31.600	32.100	Portugal	Lisboa
Bolsa 1 estacionamento	11	28-10-1996	14.251	03-12-2014	16.300	03-12-2014	15.800	16.050	Portugal	Lisboa
Alcantara 1 Estacionamento	13	22-09-1997	5.587	03-12-2014	16.460	03-12-2014	16.000	16.230	Portugal	Lisboa
Antonio Maria Cardoso 1 estacionamento	13	27-05-2014	18.000	21-05-2014	18.100	21-05-2014	16.230	17.165	Portugal	Lisboa
1.4.2. Não arrendadas										
Amoreiras 4º Andar	97	23-04-2003	260.467	03-12-2014	269.500	03-12-2014	281.000	275.250	Portugal	Lisboa
Largo Hintze Ribeiro Loja BL	259	15-07-1998	214.367	03-12-2014	393.010	03-12-2014	378.300	385.655	Portugal	Lisboa
Alcantara 2 Estacionamentos	26	22-09-1997	11.175	03-12-2014	32.960	03-12-2014	32.000	32.480	Portugal	Lisboa
Bolsa 2 estacionamentos	11	29-03-2005	13.617	03-12-2014	17.800	03-12-2014	17.300	17.550	Portugal	Lisboa
Bolsa 1 estacionamento e 4 arrecadações	56	08-08-1995	38.472	03-12-2014	46.630	03-12-2014	47.730	47.180	Portugal	Lisboa
Ant. M. Cardoso 1 Habitação 1 loja e 1 estacionam	435	04-03-2005	1.243.182	01-06-2013	1.409.600	01-06-2013	1.345.460	1.377.530	Portugal	Lisboa
Total imóveis			11.054.558				(A)	11.835.586		
4 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES IMOBILIÁRIAS										
4.1. Sediadas em Estados da União Europeia										
4.1.2. Quotas										
CAPC Imobiliária Lda		27-06-2006	1.630.000					1.630.000		
							(B)	1.630.000		

	Quantidade	Cotação / Valor	Juros decorridos		Valor global
7 - LIQUIDEZ					
7.1. à vista					
7.1.1. Numerário		-			-
7.1.2. Depósitos à ordem		8.049			8.049
7.2. A prazo					
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo		450.000	6		450.006
Total liquidez				(C)	458.055
8 -EMPRÉSTIMOS					
8.1. Empréstimos obtidos		(1.674.720)	-		(1.674.720)
8.2. Descobertos					
Total empréstimos				(D)	(1.674.720)
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1. Valores activos					
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					
9.1.2. Outros					158.439
9.2. Valores passivos					
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis					(375.000)
9.2.2. Outros					(1.575.241)
Total outros valores a regularizar				(E)	(1.791.802)
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (A) + (B) + (C) + (D) + (E)					**10.457.120**

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	382			-
Depósitos à ordem	34.757			8.049
Depósitos a prazo	-	2.880.000	(2.430.000)	450.000
Total	35.139	2.880.000	(2.430.000)	458.049

NOTA 12 – IMPOSTOS

Natureza do rendimentos	Impostos	Rendimentos
Rendimentos de capitais	863	3.081
Rendimentos prediais - Rendimentos de activos imobiliários	132.561	544.972
Rendimentos Prediais - Mais valias alienação de imóveis	42.937	781.074
	176.361	1.329.127

No exercício de 2014, o montante de imposto sobre os rendimentos ascende a €175.498 (€132.561 relativos a rendimentos de activos imobiliários e €42.937 respeitante às mais valias liquidas obtidas na alienação de imóveis).

NOTA 13 – DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES

Tipo de responsabilidade	Montantes 31/12/2014	Montantes 31/12/2013
Operações a prazo de venda - Imóveis	-	1.500.000
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	Adiantamentos Por venda
Valor em 31 de Dezembro de 2013					
Custo	538.503	7.752.085	6.171.702	-	(375.000)
Reavaliação	285.000	42.367	560.648	-	-
	823.503	7.794.452	6.732.350	-	(375.000)
Movimentos no exercício de 2014					
Aquisições e respectivas despesas	-		18.000	-	-
Custos de construção	-	(106.056)		-	-
Reavaliação	(141.643)	91.146	(56.490)	-	-
Alienação	-	(3.308.501)	(11.175)	-	-
Transferência	-	(1.243.182)	1.243.182	-	-
Valores pagos/(recebidos) no âmbito de contratos promessa de compra e venda	-	-	-	-	-
Valor em 31 de Dezembro de 2014					
Custo	538.503	3.094.346	7.421.710	-	(375.000)
Reavaliação	143.357	133.513	504.157	-	-
	681.860	3.227.859	7.925.867	-	(375.000)

Na rubrica de construções em curso, foram alienadas no ano 2014 as seguintes fracções:
- J da Rua da Emenda pelo montante de €830.000, tendo originado uma menos valia de €49.361.
- AM da Antonio Maria Cardoso pelo montante de €38.000, tendo originado uma menos valia de €15.710.
- AE da Antonio Maria Cardoso pelo montante de €707.750, originando uma mais-valia de €72.459.
- R da Antonio Maria Cardoso pelo montante de €1.300.000, originando uma mais-valia de €243.257.
- BD e BE da Antonio Maria Cardoso pelo montante de €1.200.000, originando uma mais-valia de €516.604.

Na rubrica de construções acabadas, foram alienadas as seguintes fracções:
- M de Alcântara pelo montante de €15.000, tendo originado uma mais-valia de €9.412.
- L de Alcântara pelo montante de €10.000, tendo originado uma mais-valia de €4.413.

b) Carteiras de títulos e participações

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

c) Contas de terceiros do activo

Do saldo apresentado nesta rubrica, corresponde essencialmente a €11.732 em divida da SIBS, ao montante de €8.683 corresponde a facturas que o fundo emitido e que ainda não foram liquidadas pela empresa Elmano Mendes, Lda referente à EDP consumida na loja do empreendimento do Alto Parque e o restante são essencialmente rendas emitidas pelo fundo que ainda não foram liquidadas.

d) Contas de terceiros do passivo

O saldo apresentado em comissões e outros encargos a pagar corresponde à divida do fundo à Sociedade Gestora.
O saldo apresentado na rubrica Outras contas de credores corresponde essencialmente ao valor em dívida ao fornecedor Arqman Lda no montante de €21.247, incluindo ainda o montante de €175.498 referente a imposto a pagar ao Estado (ver Nota 12) e €20.070 referente ao Impostos Municipal sobre Imóveis do ano 2014 a pagar em 2015.

O saldo apresentado na rubrica Empréstimos não titulados corresponde às dívidas assumidas perante as instituições financeiras:

- Contrato de Leasing imobiliário contraído junto do Novo Banco no âmbito da aquisição e construção dos lotes de Tunes, em Silves, cuja divida à data de 31 de Dezembro de 2014 ascende a €1.674.720. O valor máximo a utilizar é de €4.195.540, vencendo-se juros à taxa correspondente à Euribor (1 mês) acrescida de um *spread* de 3,50%.

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

e) Acréscimos e diferimentos (Activo e Passivo)

O saldo das despesas com custo diferido corresponde essencialmente a €48.195 que são os custos liquidados em 2005 referente ao valor do IMI liquidado pelo BES na operação do contrato de Locação Financeira Imobiliária.

O saldo de acréscimos de custos corresponde essencialmente às comissões de Gestão (22.259), de depósito (€82.302) que ainda não foram liquidadas, €844.042 que corresponde às fracções a liquidar aos antigos proprietários dos imóveis situados na Rua António Maria Cardoso e €44.280 referente à comissão de intermediação da venda das lojas da Antonio Maria Cardoso.

Na rubrica de receitas com proveitos diferidos estão registadas as rendas de Janeiro de 2015 dos activos imobiliários.

Na rubrica de outros acréscimos e diferimentos a débito está registado o montante que foi transferido para a CAPC – Imobiliária Lda (€45.000) e €23.780 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 essencialmente aos juros dos empréstimos contraídos junto das instituições bancárias (€192.835).

g) Comissões

Na rubrica em activos imobiliários estão registadas as comissões de intermediação nas alienações da fracção J da rua da Emenda e nas alienações das fracções R e BD e BJ da Rua Antonio Maria Cardoso.
Na rubrica de operações correntes inclui essencialmente as comissões de gestão debitadas pela Sociedade Gestora no montante de €254.476, as comissões de depositário no montante de €41.151 e, ainda, as comissões de supervisão no montante de €3.241, bem como €3.196 de comissões de garantias bancárias.

h) Impostos

Na rubrica de Impostos sobre o rendimento está registado essencialmente o imposto sobre os rendimentos prediais no montante de €132.560, o imposto sobre as mais valias no montante de €42.937 e ainda €22.676 referente ao Imposto Municipal sobre Imóveis.

Na rubrica de Impostos indirectos está registado o imposto de selo cobrado durante o exercício de 2014, relativo aos financiamentos contratados.

i) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica de Fornecimentos e serviços externos inclui o montante de €30.997, que corresponde às despesas dos condomínios, €36.504 corresponde às despesas de conservação e reparações efectuadas nos imóveis do fundo, €6.765 com os serviços de auditoria, €13.654 referente a avaliações em imoveis do fundo e €11.267 referente a serviços jurídicos.

j) Ganhos e perdas em operações financeiras e activos imobiliários

Na rubrica de ganhos estão registadas as mais-valias das alienações do empreendimento Alcântara no montante de €13.825, e €832.320 no empreendimento da Rua Antonio Maria Cardoso (vide nota 14a)) e valorização no montante de €299.532 (Rua da Emenda-€137.308, Rua Antonio Maria Cardoso-€85.014, Bolsa-€66.750, Amoreiras 4º Piso-€9.750 e Alcântara- €710).

Na rubrica de perdas estão registadas as menos-valias da alienação da fracção da Rua da Emenda no montante de €49.361 e €15.710 na fracção da Rua Antonio Maria Cardoso (vide nota 14a)) e desvalorizações €406.518 (Alcântara-€21.875, Bolsa-€99.980, Rua Antonio Maria Cardoso-€131.175, S. Bento-€11.845 e Moinho do Guizo-€141.643).

k) Rendimentos de activos imobiliários

O valor corresponde às rendas dos imóveis do fundo relativas ao ano de 2014 (vide Nota 12).

l) Juros e proveitos equiparados

O saldo corresponde aos juros dos depósitos a prazos efectuados nas instituições financeiras durante o ano 2014.

m) Proveitos e ganhos eventuais

Na rubrica de ganhos extraordinários está registado a parte correspondente ao perdão de divida do Condomínio do Alto do Parque.

Processos judiciais em curso – ver documento em anexo

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Francisco Quintas

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO

PROCESSOS JUDICIAIS EM CURSO

Processo	**Valor**
Processo Judicial intentado pelo Condomínio do Empreendimento Lisboa Loft , Proc. 424/10.5TVLSB	30.001,00€
Processo Judicial intentado por Manuel Pacheco Nobre Queiroz Pereira- Proc. 809/10.7YXLSB	25.480,58€
Processo judicial intentado por Alexandre Pereira de Oliveira Lima e Ana Cristina Peres Cabrita dos Santos Lima Proc. 1137/12.9TVLSB	650.000,00€
Processo judicial intentado por Maria José Monteiro Costa Matos Fernandes 2024/13.TVLSB	30.001,00€
	735.482,58€

O valor global de 735.482,58€ 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.

MAZARS

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

E

RELATÓRIO DE AUDITORIA

INTRODUÇÃO

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de Gestão e nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2014, do **Fundo de Investimento Imobiliário GEF 2,** gerido por GEF – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, SA as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2014 (que evidencia um total de 14 082 080 euros e um total de Capital do Fundo no valor de 10 457 120 euros, incluindo um resultado líquido de 277 663 euros), a Demonstração dos resultados e a Demonstração dos fluxos monetários do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade da referida entidade gestora:

a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários;

b) a preparação de informação financeira de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, e que esta seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;

c) a aplicação de políticas e critérios contabilísticos previstos na legislação aplicável e no Regulamento de Gestão do Fundo;

d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;

e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade, posição financeira ou resultados do Fundo;

f) a manutenção de um registo das transacções sobre valores imobiliários; e

g) o ressarcimento e a divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valoração e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, nos termos legais.

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras;

- a verificação da conformidade da composição do Fundo com as regras e limites definidos no Regulamento de Gestão;

- a apreciação sobre se é adequada a avaliação dos valores do Fundo;

- a verificação, numa base de amostragem, do cumprimento dos critérios de avaliação definidos no Regulamento de Gestão do Fundo;

- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;

- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e

- a apreciação se a informação é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.

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

OPINIÃO

7. Em nossa opinião, a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referida apresenta de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário GEF 2** em 31 de Dezembro de 2014, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, e a informação neles constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

ÊNFASES

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

   8.1. Tal como divulgado no Anexo, existem processos judiciais em curso, no montante global de cerca de 765 milhares de euros, sendo convicção da Administração que considerando o risco associado a cada processo, não estão criadas as condições para constituição de provisões.

   8.2. O Fundo efectuou um adiantamento no montante de 45 milhares de euros, à sociedade imobiliária que detém, para uma operação de recomposição dos Capitais Próprios da participada.

Lisboa, 23 de Março de 2015

MAZARS & Associados, SROC, SA (SROC nº 51)
Registada na CMVM sob o nº 1254
representada por Paulo Jorge Damião Pereira - ROC n º 1219