

**GEF**

**Gestão de Fundos Imobiliários, SA**

**Relatório de Gestão e Contas 2014**



**Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo**



# **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo**

**Relatório e Contas**  
Exercício findo em  
31 de Dezembro de 2014

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo

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 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 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 Global Fundo 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 política 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 dívida pública 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<sup>2</sup>/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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>/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 prospetivados 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

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

Na base da constituição deste fundo esteve o objectivo de desenvolver um projecto 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, relativamente à qual continua em vigor o Contrato de Arrendamento com a firma CarClasse, entidade que comercializa importantes marcas de automóveis em stand de vendas próprio e serviço pós-venda.

Potenciando a possibilidade de instalação de uma superfície comercial de média/grande dimensão e prevendo-se como é pretensão desta inquilina a ampliação da componente de comercialização e serviços pós-venda da CARCLASSE, com autonomização dos espaços para as marcas Jaguar, Land Rover e Range Rover, no seguimento da elaboração em 2013 do estudo preliminar da denominada Fase II, deu entrada na Câmara Municipal o Pedido de Informação Prévia para a denominada Fase II, prevendo-se como referido a instalação de uma superfície comercial de média/grande dimensão e a ampliação da componente de comercialização e serviços pós-venda da CARCLASSE.

O programa consolidado para a Fase I inclui:

- edifício principal, de uso misto, com área de implantação de cerca de 4.200m<sup>2</sup> 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;
- um edifício autónomo, com cerca de 500m<sup>2</sup> de implantação, isolado, ao nível, do Piso 0, onde será instalado um estabelecimento McDonalds.

Não foi possível obter durante o ano 2014 o deferimento do processo, sendo necessário proceder a alguns ajustamentos que devem dar entrada na CML ainda no primeiro trimestre de 2015, pelo que se admite venha a ser possível concluir o licenciamento e iniciar as obras ainda em 2015, tendo em vista a entrada em funcionamento da Fase II até ao final do Verão de 2016.

Já relativamente ao imóvel denominado Casal de Santa Luzia foi finalmente possível esclarecer com a CML os aspectos pendentes relacionados com as condições de aprovação do loteamento, tendo sido requerido e concedido um prazo de seis meses, a terminar em maio de 2015, para submeter, em regime de comunicação prévia, os projectos das obras de urbanização.

Cumprindo-se o prazo para a entrega dos projectos e dando-se de imediato continuidade ao processo de comunicação prévia dos projectos das obras de construção dos edifícios, espera-se que no início de 2016 estejam reunidas as condições para o início da construção do empreendimento.

Ainda no decurso de 2014 o Fundo contestou junto da Autoridade Tributária e Aduaneira, as liquidações de imposto de selo relativas aos anos de 2011, 2012 e 2013 uma vez que considera existirem argumentos e decisões judiciais que apontam no sentido da justeza das suas posições. Nesse âmbito e por forma a garantir a suspensão das execuções instauradas foram prestadas as necessárias garantias.

No decurso do ano de 2014 o Fundo não procedeu a qualquer distribuição.

## **8. Aplicação de resultados**

O Fundo no exercício de 2014 apresentou um resultado negativo de €816.101,49 (oitocentos e dezasseis mil cento e um euros e quarenta e nove cêntimos).

1  
8

## 9. As perspectivas para 2015

Para o ano de 2015 o Banco de Portugal mantém 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



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 aceleração, 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 inoportáveis 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 impacto 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

Espera-se que durante 2015 seja possível concluir o licenciamento e dar-se início às obras, tendo em vista a entrada em funcionamento da Fase II.

Sendo que relativamente ao Casal de Santa Luzia se aguarda uma definição dos termos em que o Loteamento do mesmo se venha a desenvolver.

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 Global Fundo

Balanco em 31 de Dezembro de 2014 e 2013

		(Em euros)				Notas	31/12/2014	31/12/2013	PASSIVO	Notas	31/12/2014	31/12/2013
ACTIVO	Notas	Activo bruto	Mais-valias Ajustamentos favoráveis	Menos-valias Ajustamentos desfavoráveis	Activo liquido							
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>												
Terrenos												
Construções		30.977.809	4.500.000		35.477.809			35.438.147			12.603.600	12.603.600
Adiantamentos por compra de imóveis	1, 3, 14 a)	30.977.809	4.500.000	-	35.477.809			35.438.147			(1.603.599)	(1.603.599)
											(1.807.899)	(1.242.332)
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>											(816.101)	(565.567)
Devedores por rendas vencidas		-									8.376.000	9.192.102
Outras contas de devedores		-										
<b>DISPONIBILIDADES</b>												
Caixa												
Depósitos à Ordem	7	10.923			10.923			75.447			29.922	9.873
Depósitos a Prazo		10.923			10.923			75.447			1.057.481	550.495
											25.928.988	25.656.602
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>											27.016.390	26.216.971
Acréscimos de Proveltos		-										
Despesas com custo diferido		-									96.341	149.591
Outros Acréscimos e Diferimentos		-										
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>		30.988.732	4.500.000	-	35.488.732			35.558.664			35.488.732	35.558.664

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Oliveira

O Conselho de Administração



# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo

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

CUSTOS E PERDAS				Notas	2014	2013	PROVEITOS E GANHOS	Notas	2014	2013
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>							<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS							JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
De Operações Correntes				14 d)	711.011	738.328	Outros, de operações correntes		-	-
COMISSÕES							GANHOS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
Em activos imobiliários					-	-	Em activos imobiliários		-	-
Outras, de operações correntes				14 e)	65.138	67.332	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
PERDAS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							De ajustamentos de dívidas a receber		-	-
Em activos imobiliários					-	-	De Provisões para encargos		-	-
IMPOSTOS							RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	14 h)	560.000	400.000
Impostos sobre o rendimento				14 f)	188.843	147.209	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES			
Impostos indirectos				14 f)	340.064	33.005	Total dos proveitos e ganhos correntes		560.000	400.000
<b>FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b>							<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES				14 g)	71.929	21.269	Ganhos extraordinários		-	42.068
Total dos custos e perdas correntes					-	-	Ganhos de exercicios anteriores	14 i)	1.101	-
					1.376.985	1.007.143	Outros ganhos eventuais		-	-
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>							Total dos proveitos e ganhos eventuais		1.101	42.068
Perdas extraordinários					-	491				
Perdas de exercicios anteriores					-	-				
Outras perdas eventuais					217	-				
Total dos custos e perdas eventuais					217	491				
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se&gt;0)</b>							<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se&lt;0)</b>			
					-	-	<b>TOTAL</b>		816.101	565.567
					1.377.203	1.007.634			1.377.203	1.007.634
<b>TOTAL</b>										
Resultados de Activos Imobiliários					488.071	378.731	Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		(627.258)	(418.358)
Resultados Correntes					(816.986)	(607.143)	Resultados Líquidos do Período		(816.101)	(565.567)
Resultados Eventuais					884	41.576				

O Técnico Oficial de Contas

*Franco Quintan*

O Conselho de Administração

*[Assinatura]*  
*[Assinatura]*

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo

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

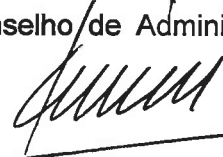
(Em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	2014		2013	
<b>Operações sobre as unidades do Fundo</b>					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação		-	-	-	-
PAGAMENTOS					
Resgate de unidades de participação		-	-	-	-
Rendimentos pagos aos participantes		-	-	-	-
Restituição de IRC aos participantes		-	-	-	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>			-		-
<b>Operações com activos imobiliários</b>					
RECEBIMENTOS					
Alienação de imóveis		-	-	-	-
Rendimentos de imóveis		506.000		320.000	
Adiantamentos por venda de imóveis		-	-	-	-
Outros recebimentos de valores imobiliários		-	506.000	-	320.000
PAGAMENTOS					
Aquisição de imóveis		-	-	-	-
Construção de imóveis		-	-	-	-
Comissões em imóveis		-	-	-	-
Despesas correntes com imóveis		-	-	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários		7.380	7.380	-	-
<b>Fluxo das operações com valores imobiliários</b>			498.620		320.000
<b>Operações de gestão corrente</b>					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários		-	-	-	-
Contracção empréstimo		1.192.200		974.000	
Outros recebimentos correntes		-	1.192.200	42.068	1.016.068
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		1.750		14.089	
Comissão de depósito		8.419		10.872	
Reembolso empréstimos		732.088		473.988	
Comissão de supervisão		2.776		3.059	
Juros de disponibilidades e empréstimos		967.723		746.512	
Impostos e taxas		40		33.781	
Outros pagamentos correntes		42.548	1.755.344	32.839	1.315.139
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>			(563.144)		(299.071)
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>			(64.524)		20.929
<b>Disponibilidade no início do período</b>			75.447		54.518
<b>Disponibilidades no fim do período</b>	Nota introd. f)		10.923		75.447

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Quintas

O Conselho/de Administração

  
Luis G

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo

## ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

(Valores expressos em euros)

### NOTA INTRODUTÓRIA

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

A actividade do Fundo Global Fundo encontra-se regulamentada 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 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. O valor dos imóveis é inferior à média simples dos valores presumíveis de mercado apurados pelos peritos avaliadores independentes.

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 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.

**(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	Média dos	Valia Potencial
	Contabilístico	Valores das Avaliações	
Rua Escola Medicina e Estefania- Casal S. Luzia	17.867.120	17.909.000	41.880
Av.Marechal Gomes da Costa nº33	17.610.688	18.271.200	660.512
	35.477.809	36.180.200	702.391

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

	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição rendimentos	Outros	Resultados do período	No fim
Valor base	12.603.600	-	-	-	-	-	12.603.600
Diferença em Subs. Resgates	(1.603.599)	-	-	-	-	-	(1.603.599)
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	(1.242.332)	-	-	-	(565.567)	-	(1.807.899)
Resultados do período	(565.567)	-	-	-	565.567	(816.101)	(816.101)
<b>Total</b>	<b>9.192.102</b>	-	-	-	-	<b>(816.101)</b>	<b>8.376.000</b>
Nº unidades participação	2.520.720	-	-	-	-	-	2.520.720
Valor unidade participação	3,6466	-	-	-	-	-	3,3229

## 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	17.367.120	03-12-2014	17.718.000	03-12-2014	18.100.000	17.867.120	Portugal	Lisboa
Av. Marechal Gomes da Costa nº33	39140	02-07-2010	13.610.688	03-12-2014	18.486.000	03-12-2014	18.056.400	17.610.688	Portugal	Lisboa
<b>Total imóveis</b>							(A) <b>35.477.809</b>			

	Quantidade	Cotação / Valor	Juros decorridos	Valor global
<b>7 - LIQUIDEZ</b>				
7.1. à vista				-
7.1.1. Numerário				-
7.1.2. Depósitos à ordem		10.923	-	10.923
7.2. A prazo				-
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo				-
<b>Total liquidez</b>				(B) <b>10.923</b>
<b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>				
8.1. Empréstimos obtidos		(25.928.988)	(82.517)	(26.011.505)
<b>Total empréstimos</b>				(C) <b>(26.011.505)</b>
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>				
9.1. Valores activos				-
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis				-
9.1.2. Outros				-
9.2. Valores passivos				-
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis				-
9.2.2. Outros				(1.101.226)
<b>Total outros valores a regularizar</b>				(D) <b>(1.101.226)</b>
<b>VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (A) + (B) + (C) + (D)</b>				<b>8.376.000</b>

## 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	75.447			10.923
Depósitos a prazo	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>75.447</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.923</b>

## 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))	21.375.000	Garantia hipotecária sobre os imóveis na Rua Escola Medicina/Estefania e Av. Marechal Gomes da Costa em Lisboa	35.477.809

## NOTA 12 – IMPOSTOS

Natureza do rendimentos	Impostos	Rendimentos
Rendimentos prediais - Rendimentos de activos imobiliários	136.106	560.000
	136.106	560.000

No exercício de 2014, o montante de imposto sobre os rendimentos prediais ascende a €136.106 (IMI - €15.575).

## 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 2013					
Custo	-	30.938.147	-	-	-
Reavaliação	-	4.500.000	-	-	-
	-	35.438.147	-	-	-
Movimentos no exercício de 2014					
Aquisições e respectivas despesas	-				
Custos de construção	-	39.661			
Reavaliação	-	-			
Alienação	-				
Valores pagos/(recebidos) no âmbito de contratos promessa de compra e venda	-	-	-	-	-
Valor em 31 de Dezembro de 2014					
Custo	-	30.977.809	-	-	-
Reavaliação	-	4.500.000	-	-	-
	-	35.477.809	-	-	-

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

- a) Prédio urbano para habitação, comercio com a área de 7.262 m2, inscrito na matriz sob o nº 1382 da freguesia de São Jorge de Arroios;
- b) Prédio urbano para habitação, comercio com a área de 300 m2, inscrito na matriz sob o nº 1391 da freguesia de São Jorge de Arroios;
- c) Prédio urbano com 2 pavimentos, lojas, águas furtadas e garagem, com a área de 1.740 m2, inscrito na matriz sob o nº 1392 da freguesia de São Jorge de Arroios;
- d) Terreno para construção com a área de 608m2, inscrito na matriz sob o nº 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 imposto a pagar sobre os rendimentos prediais no montante de €565.899 (2014-€136.106, 2013-€96.106, 2012-€188.431 e 2011-145.256), €52.093 corresponde ao IMI do ano 2014 que será liquidado em 2015, €90.642 corresponde ao I.Selo verba 28 do ano 2014 a pagar em 2015, €220.568 dívida a pagar à Autoridade Tributaria referente ao I.Selo verba 28 dos anos 2011 a 2013 e €88.291 valor pago a mais da Carclass(inquilino).

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

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

- 
- Empréstimo contraído junto do BCP no âmbito da aquisição do imóvel adquirido na Av. Marechal Gomes da Costa, em Lisboa, cujo saldo em dívida ascende a €6.843.750. Ao empréstimo é aplicável a taxa Euribor (3 mês) acrescida de um *spread* de 3,50%.
  - Empréstimo contraído junto da CGD no âmbito da aquisição do imóvel adquirido na Av. Marechal Gomes da Costa, em Lisboa, cujo saldo em dívida ascende a €6.781.250. Ao empréstimo é aplicável a taxa Euribor (3 mês) acrescida de um *spread* de 3,50%.
  - 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 €621.988, 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%.

#### **c) Acréscimos e diferimentos (Passivo)**

Na rubrica de acréscimos de custos corresponde essencialmente aos juros dos empréstimos obtidos incorridos (€82.517), taxa de esgotos (€2.202), aos trabalhos de auditoria (€4.305) ainda não facturados e comissão de depósito (€5.315).

#### **d) Juros e custos equiparados**

O saldo corresponde essencialmente aos juros dos empréstimos (€693.893) contraídos junto do BCP e CGD.

#### **e) Comissões**

Incluem as comissões de gestão debitadas pela Sociedade Gestora no montante de €21.625, as comissões de depositário no montante de €10.809 e ainda, as taxas de supervisão no montante de €2.754 e a outras comissões contraídas junto do BCP e CGD no valor de €29.950.

#### **f) Impostos**

Na rubrica de Impostos sobre o rendimento está registado o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) no montante de €52.737 e €136.106 referente ao imposto sobre os rendimentos prediais do ano 2014 (vide Nota 12).

Na rubrica de Impostos indirectos está registado €28.854 referente ao imposto de selo cobrado durante o exercício de 2014 relativos aos financiamentos contratados e €311.210 referente ao I.Selo verba 28.

#### **g) Fornecimentos e serviços externos**

A rubrica de Fornecimentos e serviços externos inclui essencialmente o montante de €4.305 dos serviços de Auditoria, €2.202 de despesas de conservação, e €64.575 referente serviços jurídicos.

**h) Rendimentos de activos imobiliários**

Na rubrica estão registados as rendas cobradas em 2014 sobre o imóvel da Av. Marechal Gomes da Costa.

**i) Proveitos e ganhos eventuais**

Na rubrica de ganhos de exercícios anteriores está registado a factura emitida ao arrendatário da taxa de esgotos de 2012.

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

*Francisco Quintas*

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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



**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 Fechado Global Fundo**, 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 35 488 732 euros e um total de Capital do Fundo de 8 376 000 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 816 101 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

RUA TOMÁS DA FONSECA - TORRES DE LISBOA, TORRE G, 5º ANDAR, 1600-209 LISBOA, PORTUGAL

TEL.: + 351 21 721 01 80 - FAX: + 351 21 726 79 61 - E-MAIL: MAZARSLISBOA@MAZARS.PT

RUA DO CAMPO ALEGRE, 830, 3º - S14, 4150-171 PORTO, PORTUGAL

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

MAZARS & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, SA

INSCRIÇÃO Nº 51 NA OROC - REGISTADA NA CMVM SOB O Nº 1254 - NIPC 502 107 251 - CAPITAL SOCIAL 150.000,00 € - CRC LISBOA



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.





## **RESERVA**

7. No Passivo na rubrica Outras contas de credores estão incluídos cerca de 429 milhares de euros respeitantes a IRC referente aos exercícios de 2011 a 2013, cuja liquidação e pagamento já deveria ter ocorrido, o que se traduz em dívida fiscal em mora.

## **OPINIÃO**

8. Em nossa opinião, excepto quanto aos efeitos da situação descrita no parágrafo nº 7 acima, a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referida apresenta de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo** 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.

## **ENFASES**

9. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo 8 acima, chamamos a atenção para os seguintes aspectos:
- 9.1. No mês de Junho de 2014 foi concluído o processo negocial para actualização do contrato de arrendamento, período durante o qual, não obstante o mesmo se manter em vigor, foi reduzido o pagamento das rendas, razão pela qual à semelhança de 2013, na rubrica Rendimentos de Activos Imobiliários não evidencia o reconhecimento anual integral.
- 9.2. No decorrer do exercício de 2014 foi reconhecida uma responsabilidade de cerca de 310 milhares de euros respeitantes a imposto do selo referente aos exercícios de 2012 a 2014, não obstante todas as liquidações terem sido objecto de impugnação tal como divulgado na Nota 14 b) do Anexo e no Relatório de Gestão.

Lisboa, 23 de Março de 2015



---

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

Registada na CMVM sob o nº 1254

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