

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2

ACTIVIDADE DO FUNDO EM 2003

Nos termos do Artº 31º do D.L. 60/2002 de 20 de Março e do Artº. 21º do Regulamento de Gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2 vem o Conselho de Administração da GEF-Gestão de Fundos Imobiliários, AS, na qualidade de sociedade gestora daquele Fundo informar os Senhores Participantes das actividades levadas a cabo no exercício findo em 31 de Dezembro de 2003 bem como das informações que lhes permitam formar um juízo fundamentado sobre a evolução da actividade e os resultados do fundo em questão.

Assim,

1. Em 2003, a composição da carteira de bens imóveis registou algumas alterações, fruto de alienações de várias fracções autónomas, e como adiante veremos, da aquisição de um imóvel para construção e de uma fracção de escritório destinada a arrendamento.

No que respeita aos imóveis arrendados não se verificaram alterações, salvo no que toca às rendas que sofreram a actualização anual.

2. Quanto aos empreendimentos em curso, começamos por referir o loteamento situado na Senhora da Hora, Concelho de Matosinhos, designado por “Cidadela Green”, no âmbito do qual já se realizaram, no decurso do ano de 2003, sete das oito escrituras de compra e venda dos lotes, resultantes da

subdivisão do Lote 336 , tendo sido outorgada, logo no início de 2004 a última das referidas escrituras.

3. No que se refere aos edifícios na Rua António Maria Cardoso, em Lisboa, aguarda-se o deferimento da reclamação do valor da Taxa de Realização de Infraestruturas Urbanísticas para que a licença de construção possa ser levantada e entregues, nos serviços camarários competentes, a versão final do projecto de arquitectura, assim como as restantes especialidades.

No que se refere às obras de demolição do armazém localizado na área correspondente ao edifício A, estão estas concluídas.

O relatório resultante do levantamento arqueológico feito no respectivo terreno, foi já entregue e aprovado pelo Instituto Português de Arqueologia.

4. Quanto ao empreendimento situado no Largo Hintze Ribeiro e Rua de S. Bento em Lisboa, encontram-se já realizadas as escrituras de sessenta das sessenta e uma fracções de habitação, de três das quatro arrecadações e da totalidade dos lugares de estacionamento existentes, ficando apenas por realizar a escrituras de uma fracção de estacionamento para atrelado.

No que respeita à comercialização, encontram-se ainda por vender, apesar das diligências já efectuadas nesse sentido, as três lojas e duas fracções de estacionamento para atrelados.

5. No que se refere ao prédio sito na Rua da Bela Vista à Graça em Lisboa, continua a aguardar-se decisão da Câmara Municipal de Lisboa sobre o Pedido de Informação Prévia.

6. Por seu turno a operação de loteamento que contempla o imóvel situado em Tunes, encontra-se aprovada e o respectivo alvará em fase de emissão pela Câmara Municipal de Silves, sendo que no âmbito deste loteamento foi já adjudicado pela Refer, a variante a Tunes, obra indispensável para garantir o acesso de veículos pesados ao empreendimento e portanto a viabilidade do projecto.

7. No que se refere aos lotes de terreno infraestruturados, situados no Moinho do Guizo, em A-da-Beja, concelho da Amadora, outorgou-se escritura de compra e venda de um dos lotes, escritura essa que se encontrava em falta, estando a ser empreendidos todos os esforços para que as restantes escrituras possam vir a concretizarem-se no decorrer deste ano.

8. Já no que diz respeito ao empreendimento sito em Alcântara, à Rua Luís de Camões, em Lisboa encontram-se ainda disponíveis para venda onze fracções de estacionamento distribuídas pelos lotes 2 e 10.

9. Quanto ao pequeno edifício na Rua Direita, n^{os} 43 a 51, no Paço do Lumiar em Lisboa, realizou-se já a totalidade das escrituras públicas de compra e venda.

10. No que concerne ao imóvel sito na Av. António Augusto de Aguiar, designado Alto do Parque, já se encontram celebrados, relativamente às fracções de habitação, todos os contratos de compra e venda.

A propósito deste empreendimento é de referir quanto aos trabalhos de construção, que se concluíram durante o ano de 2003, os trabalhos de estrutura do edifício e a maior parte das alvenarias, tendo sido adjudicados, ainda no fim daquele ano, a totalidade das empreitadas relativas a instalações especiais e dos restantes trabalhos de construção civil.

11. Foi adquirida, ainda no ano de 2003, uma fracção de escritório, destinada a arrendamento, sita no 4º piso da torre 2 das Amoreiras, fracção que, entretanto, foi já arrendada.

12. No primeiro semestre de 2003, adquiriu este Fundo, um projecto imobiliário, em fase de construção avançada, denominado Lisboa Loft, constituído por 77 fracções habitacionais.

Prevê-se a conclusão dos trabalhos durante o mês de Janeiro de 2004, e o início da outorga das escrituras públicas de compra e venda das diversas fracções autónomas no decurso do mês seguinte.

13. O crescente interesse que o mercado da reconstrução, para posterior venda, tem vindo a assumir no mercado imobiliário nacional, levou o Fundo GEF 2 a estar atento às oportunidades de negócio nesta área, o que resultou na promessa de aquisição, por parte deste Fundo, de um prédio sito na Rua Presidente de Arriaga, cuja escritura veio a ser outorgada no passado dia 16 de Janeiro.

14. Nesta mesma linha de estratégia de mercado, o Fundo GEF 2 negociou durante o ano de 2003, a aquisição de outros dois prédios contíguos, que veio a concretizar, no princípio deste mês de Janeiro, com a celebração do respectivo contrato promessa de compra e venda. Os prédios em causa situam-se na Rua da Emenda, em Lisboa e reúnem as características necessárias à realização de um projecto imobiliário de grande interesse.

15. Durante o ano de 2003 foram feitas três distribuições de rendimentos (mais valia), do Fundo GEF2.

Os resultados líquidos do exercício de 2003 ascenderam ao montante de Euros 1.196.365,78.

Lisboa 22 de Janeiro de 2004

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

João Paulo de Carvalho Machado da Silva

João Francisco de Menezes Ferreira Pitschieller

Carlos Manuel Gonzalez Martins Rebelo

FUNDO DE INVESTIMENTO FECHADO GEF 2

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

(Un: euros)

CÓDIGO DAS CONTAS	DÉBITO	2003	2002	CÓDIGO DAS CONTAS	CRÉDITO	2003	2002
CUSTOS PERDAS CORRENTES				PROV. GANHOS CORRENTES			
71	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			81	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
71.1	De Disponibilidades	31,29	26,58	81.8	Outros, de Operações Correntes	32.120,01	24.616,47
72	COMISSÕES			82	REND. TÍTULOR e PART. SOC. IMOBIL.		
72.4+72.5	Outras, em operações correntes	415.384,98	418.093,13	82.4	Rendimento de Unidades de Participação	0,00	0,00
73	PERDAS OPER. FINANCEIRAS			83	GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS		
73.3	Em imóveis	41.610,78	807.646,80	83.3	Ganhos em imóveis	1.432.056,59	2.066.490,40
74	IMPOSTOS E TAXAS			86	RENDIMENTO DE IMÓVEIS	513.121,29	527.212,23
74.2	Impostos Directos	274.654,36	273.846,29	87	OUTROS PROVEITOS CORRENTES	0,00	0,00
76	FORNEC. E SERVIÇOS EXTERNOS	67.602,36	58.851,20	TOTAL PROV. GANHOS CORRENTES			
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	3.856,58	675,25			1.977.297,89	2.558.319,10
TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES		803.140,35	1.559.139,22	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
78.2	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			88.8	Outros Ganhos Eventuais	26.628,54	20.274,74
	Perdas extraordinárias	4.420,30	218,78	TOTAL PROV. GANHOS EVENTUAIS			
TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		4.420,30	218,78			26.628,54	20.274,74
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		1.196.365,78	1.019.235,84	TOTAL			
TOTAL		2.003.926,43	2.578.593,84			2.003.926,43	2.578.593,84
Resultados de Imóveis		#####	2.259.856,37	Resultados Eventuais		22.208,24	20.055,96
Resultados das Operações Extrapatrim.		0,00	0,00	Resultados Antes de Imposto S/o Rendim.		1.471.020,14	1.293.082,10
Resultados Correntes		#####	999.179,88	Resultados Líquidos do Exercício		1.196.365,78	1.019.235,84

FUNDO DE INVESTIMENTO FECHADO GEF 2

BALANÇO

(Un: euros)

CÓDIGO DAS CONTAS	ACTIVO	31.12.2003		31.12.2002		CÓDIGO DAS CONTAS	PASSIVO	31.12.2003	31.12.2002	
		ACTIVO BRUTO	M/mvmp	ACTIVO LÍQUIDO	ACTIVO LÍQUIDO					
IMOVEIS						CAPITAL DO FUNDO				
32	Construções	32.233.103,34	223.613,51	32.456.716,85	16.847.454,94	61	Unidades de Participação	5.808.496,52	5.808.496,52	
33	Adiantamento p/conta de imóveis	-15.308.702,05	0,00	-15.308.702,05	17.800.096,15	63	Variações Patrimoniais	264.552,78	264.552,78	
TOTAL DE IMOVEIS		16.924.401,29	223.613,51	17.148.014,80	34.647.551,09	64	Resultados Transitados	22.136.972,79	21.116.775,41	
CARTEIRA DE TÍTULOS						65	Resultados distribuídos	-21.502.871,88	-17.924.627,49	
24	Unidades de participação	0,00	0,00	0,00	0,00	66	Ajustamento em imóveis	223.613,52	224.575,06	
TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS		0,00	0,00	0,00	0,00	DR	Resultados líquidos do período	1.196.365,78	1.019.235,84	
CONTAS DE TERCEIROS						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO				
41.8	Outras contas de devedores	93.116,29	0,00	93.116,29	60.794,13			8.127.129,51	10.509.008,12	
42.7	Sector Público Estatal	0,00	0,00	0,00	0,00	CONTAS DE TERCEIROS				
TOTAL DOS VALORES A RECEBER		93.116,29	0,00	93.116,29	60.794,13	42.32	Banco Depositário	31.776,77	19.123,63	
DISPONIBILIDADES						42.36	Autoridades de Supervisão	216,19	263,98	
12	Depósitos à ordem	381.781,03	0,00	381.781,03	1.580.907,20	42.7	Sector público administrativo	272.307,12	231.970,10	
13	Depósitos a prazo	1.150.000,00	0,00	1.150.000,00	500.000,00	42.8	Outras contas credoras	57.408,00	21.108.287,82	
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		1.531.781,03	0,00	1.531.781,03	2.080.907,20	44	Empréstimo Bancario	5.486.776,87	0,00	
CONTAS DE REGULARIZAÇÃO						TOTAL DOS VALORES A PAGAR				
51	Proveitos a receber	2.809,06	0,00	2.809,06	342.963,46			5.848.484,95	21.359.645,53	
52	Despesas com custo diferido	51.441,19	0,00	51.441,19	36.458,91	CONTAS DE REGULARIZAÇÃO				
58	Outras contas de regularização	0,00	0,00	0,00	3.681,66	55	Custos a pagar	4.779.826,33	5.259.452,44	
TOTAL DAS REGULARIZ. ACTIVAS		54.250,25	0,00	54.250,25	383.104,03	56	Receitas com prov. diferido	41.933,12	44.250,36	
TOTAL DO ACTIVO		18.603.548,86	223.613,51	18.827.162,37	37.172.356,45	58	Outras contas de regularização	29.788,46	0,00	
						TOTAL DAS REGULARIZ. PASSIVAS				
								4.851.547,91	5.303.702,80	
TOTAL DO PASSIVO		18.827.162,37	37.172.356,45	TOTAL DO PASSIVO						
								18.827.162,37	37.172.356,45	
Total do Número de Unidades de Participação			1.164,496	5.808,50	Valor Unitário da Unidade de Participação					
								6,979	9,025	

EXERCICIO DE 2003

(Valores em euros)

NOTA 1 - EVOLUÇÃO GLOBAL DO FUNDO

DESCRIÇÃO	No Início	Subscr.	Resgates	Dist. result.	Outros	Res. Per.	No Fim
Valor base	5.808.496,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.808.496,52
Diferença em subs. resgates	264.552,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264.552,78
Resultados distribuidos	-17.924.627,49	0,00	0,00	-3.578.244,39	0,00	0,00	-21.502.871,88
Resultados acumulados	21.116.775,33	0,00	0,00	0,00	1.020.197,38	0,00	22.136.972,71
Ajustamentos em imóveis	224.575,06	0,00	0,00	0,00	-961,54	0,00	223.613,52
Resultados do período	1.019.235,84	0,00	0,00	0,00	-1.019.235,84	1.196.365,78	1.196.365,78
SOMA	10.509.008,04	0,00	0,00	-3.578.244,39	0,00	1.196.365,78	8.127.129,43
Nº de unidades participação	1.164.499						1.164.499
Valor unidade de participação	9,025						6,979

NOTA 2 - INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Ver anexo

NOTA 6 - LIQUIDEZ DO FUNDO

	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	1.580.907,20			381.781,03
Depósitos a prazo	500.000	650.000		1.150.000
Outras contas de disponibilidades	0			0
TOTAL	2.080.907,20	650.000,00	0,00	1.531.781,03

Não são aplicáveis as restantes notas do anexo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GEF - 2

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2003		2002	
OPERAÇÕES SOBRE GESTÃO DOS FUNDOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Suscrição de unidades de participação	0	0	0	0
<i>PAGAMENTOS</i>				
Rendimentos pagos aos participantes	3.578.244,39	3.578.244,39	199.052,82	199.052,82
Fluxo das operações da gestão	-3.578.244,39		-199.052,82	
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Alienação de imóveis	3.787.312,00		2.120.048,52	
Rendimentos de imóveis	555.054,41		485.336,19	
Adiantamento por conta de venda de imóveis	2.132.592,83		1.016.124,50	
Outros recebimentos de valores imobiliários	1.056.016,63	7.530.975,87	329.206,61	3.950.715,82
<i>PAGAMENTOS</i>				
Aquisição de imóveis	1.961.341,26			
Outros pagamentos de valores imobiliários	1.230.139,73	3.191.480,99		0,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	4.339.494,88		3.950.715,82	
OPERAÇÕES DE INVESTIMENTOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Resgates de unidades de participação		0		0
Juros e proventos recebidos				
<i>PAGAMENTOS</i>				
Suscrição de unidades de participação	0,00	0	0,00	0
Fluxo das operações da carteira de títulos		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Juros de depósitos bancários	32.120,01		24.616,47	
Outros recebimentos correntes	0	32.120,01	0	24.616,47
<i>PAGAMENTOS</i>				
Comissão de gestão	384.813,01		388.512,68	
Comissão de depósito	27.432,50		26.193,77	
Taxa de Supervisão	3.139,47		3.386,68	
Juros devedores de depósitos bancários	31,29		26,58	
Adiantamento por conta de compra de imóveis	603.175,34		4.439.133,92	
Impostos e taxas	274.654,36		563.348,64	
Outros pagamentos correntes	71.458,94	1.364.704,91	58.851,20	5.479.453,47
Fluxo das operações de gestão corrente	-1.332.584,90		-5.454.837,00	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Ganhos extraordinários	26.628,54		20.274,74	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Outros recebimentos de operações eventuais		26.628,54		20.274,74
<i>PAGAMENTOS</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais	4.420,30	4.420,30	675,25	675,25
Fluxo das operações eventuais	22.208,24		19.599,49	
Saldo dos fluxos monetários do período		-549.126,17		-1.683.574,51
Disponibilidades no início do período		2.080.907,20		3.764.481,71
Disponibilidades no fim do período		1.531.781,03		2.080.907,20

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 2003, 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 2003 (que evidencia um total de 18 827 162 € e um total de Capital do Fundo no valor de 8 127 130 €, incluindo um resultado líquido de 1 196 366 €), 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 monetário;
- 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, conforma 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 2003, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários no o 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 anterior, chamamos a atenção para o facto de, tal como resulta da leitura do Balanço em 31 de Dezembro de 2003, cuja apresentação está em conformidade com o regulamento 11/2002 de 5 de Julho, o fundo ter excedido o limite relativo ao endividamento estabelecido n.º 1 do artigo 48.º do Decreto-Lei 60/2002 de 20 de Março (30% do activo total). Esclarecemos que tal situação resulta essencialmente de o total do activo ter sido substancialmente reduzido no presente exercício, em conformidade com as normas de apresentação previstas no referido regulamento, por efeito da compensação, por redução do activo, de cerca de 16,3 milhões de € relativos a adiantamentos recebidos por conta de vendas de imóveis. Salientamos ainda, para efeitos de comparabilidade, que os referidos adiantamentos recebidos por conta de vendas eram no ano anterior reconhecidos no passivo, conforme previam as normas então aplicáveis.

Lisboa, 20 de Fevereiro de 2004

António Barreira, Fernando Vieira, Justino Romão & Associados, SROC n.º 51

Registada na CMVM sob o n.º 1254

representada por Justino Mendes dos Santos Romão - ROC n.º 379

Assunto: Relatório de fiscalização do Fundo Imobiliário Fechado GEF 2

No exercício das funções de Revisores Oficiais de Contas do Fundo Imobiliário Fechado GEF 2, procedemos aos controles e verificações que julgámos necessários ao desempenho das nossas funções, o que compreendeu, nomeadamente:

- a) A recolha de informação, sua leitura e análise, relativamente ao Regulamento do Fundo e normas aplicáveis, constituindo e mantendo actualização da respectiva pasta de documentação permanente;
- b) A análise das normas e regulamentos sobre Fundos de Investimento Imobiliário em vigor, nomeadamente o Decreto Lei nº 60/2002, de 20 de Março e o Regulamento nº 11/2002 da CMVM, de 5 de Julho de 2002 e da sua aplicação pelo Fundo.
- c) A obtenção de informações relativas aos diversos empreendimentos imobiliários em que o fundo intervém, aquisições e alienações no exercício;
- d) Uma revisão da informação contabilística intercalar, relativa a Junho de 2003, incluindo a revisão dos resultados intercalares do Fundo nessa data e da informação contabilística no final do exercício;
- e) A verificação do cumprimento das obrigações de informação periódica, nomeadamente junto da CMVM;
- f) A verificação de que são adequadas e completas as referidas informações prestadas e a sua harmonia com as exigências previstas nas normas aplicáveis;
- g) A verificação de que os critérios valorimétricos e as regras de movimentação das contas dos fundos de investimento imobiliário foram adequadamente seguidos pela Sociedade Gestora na preparação das contas do Fundo;
- h) A verificação de que o Património foi objecto de avaliação, nos termos previstos na Lei, e que os valores por que são relevados os investimentos nas contas do Fundo são coerentes com essas avaliações;
- i) A verificação de que o mapa da carteira se encontra adequadamente preparado;

- j) A verificação do cumprimento dos rácios de composição do investimento imobiliário e das restantes normas aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário Fechados;
- k) A verificação de que as operações do Fundo respeitam o respectivo Regulamento.

As funções de revisão das contas do Fundo incluem a verificação do cumprimento das disposições relativas à composição do Fundo, dispersão de investimentos, operações admitidas e não admitidas.

Referiremos seguidamente o detalhe dos controlos que efectuámos, relativamente à informação financeira relativa ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2003 e as respectivas conclusões, tendo em atenção as normas especificamente aplicáveis ao Fundo, atendendo à sua natureza de Fundo de investimento fechado de subscrição particular.

1. Análise e validação dos critérios definidos no regime jurídico dos FII (Dec. Lei nº 60/2002 de 20 de Março) e relativos aos Fundos fechados de subscrição particular

Procedemos à validação dos critérios definidos no Dec. Lei acima referido em articulação com o Regulamento de Gestão e todas as restantes normas e critérios aplicáveis a fundos imobiliários fechados, nomeadamente aqueles definidos pela CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários):

a) Composição do património

O artº 38º nº 1 alínea a), aplicável por remissão do Artº 48º, nº 1) do Dec. Lei 60/2002 prevê, quanto à composição do património:

«O valor dos imóveis não pode representar menos de 80% do activo total do fundo de Investimento

Este limite é aferido em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses (Artº 38º nº5)»

Em conformidade com o Balanço em 31 de Dezembro de 2003, tais valores seriam:

	Euros
Activo em 31.12.03	18 827 162
80% do Activo	15 061 730
Valor dos imóveis em 31.12.03	32 456 717

O Regulamento 11/2002 que entrou em vigor em 1 de Agosto de 2002, com as alterações introduzidas com uma errata emitida em Fevereiro de 2003, veio alterar algumas contas e a contabilização de algumas operações, nomeadamente os Adiantamento por conta de venda de Imóveis, os quais eram anteriormente registados numa rubrica do passivo - Outros contas de credores – e passaram a ser registados a crédito de rubrica de activo – Adiantamento por conta de imóveis. Este procedimento, de compensação de valores passivos numa conta de valores activos, contraria a norma contida no artigo 7º da 4ª Directiva da EU relativa às demonstrações financeiras, que estabelece:

« Artigo 7º

É proibida qualquer compensação entre contas do activo e do passivo, ou entre contas de custos e proveitos»

Por estar contido no referido regulamento, cuja aplicação é obrigatória, foi adoptado pelo órgão de gestão o procedimento de compensação, de que resultou uma substancial redução do total do activo, com o que concordamos.

De facto, verifica-se uma redução substancial do total do Activo do Fundo, por virtude da referida compensação, por nele terem sido deduzidos na rubrica Adiantamentos por conta de Imóveis, a crédito, cerca de 16 300 000 € relativos a adiantamento por conta de venda imóveis, os quais respeitam essencialmente aos empreendimentos Lisboa Lofts (11 134 986 €) e Alto do Parque (3 654 693 €).

b) Limite de endividamento (30% do activo total)

A alínea e) do nº 1 do artigo 38º, conjugado com o nº 1 do artigo 48º, ambos do referido Decreto Lei 60/2002 de 30 de Março, estabelecem que o limite de endividamento aplicável ao Fundo é de 30%.

Para efeitos deste limite também se consideram, além dos empréstimos bancários, as contraprestações resultante de aquisição de imóveis diferidas no tempo.

Limite de endividamento	(Euros)
Activo em 31.12.03	18 827 162
30% do Activo	5 647 849
Valor do endividamento em 31.12.03	10 266 603

Decorrente da aquisição à GLEN – Compra e Venda de Imóveis, Limitada em Maio de 2003 do empreendimento Lisboa Lofts, o Fundo assumiu, por cessão de posição contratual, um financiamento bancário no montante de 5 486 777 € contraído por aquela sociedade junto de Banco Internacional de Crédito. Este empréstimo não ultrapassa o limite referido no nº1 do artigo 48º do Decreto-Lei 60/2002 de 20 de Março.

Para além destas dívidas, o Fundo deve ainda valores referentes a contraprestações diferidas no tempo decorrentes de aquisições de imóveis no montante de 4 779 826 €, os quais são considerados endividamento para efeitos do cálculo deste limite. Desta forma, em termos globais, o Fundo ultrapassou, à data de 31 de Dezembro de 2003, o limite de endividamento estabelecido.

Salientamos no entanto esta ultrapassagem deriva da redução do total do activo resultante das disposições relativas a compensação de saldos credores (adiantamentos por conta de venda de imóveis) em contas de activo, a que nos referimos na alínea a) anterior.

c) Operações vedadas

O artº 27º do Dec. Lei 60/2002 de 30 de Março estabelece que:

“Aos Fundos de investimento é especialmente vedado:

- a) Onerar por qualquer forma os seus valores, excepto para obtenção de financiamento, dentro dos limites estabelecidos no diploma;
- b) Conceder crédito, incluindo a prestação de garantias; e

- c) Efectuar promessas de venda de imóveis que ainda não esteja na titularidade do fundo de investimento, exceptuando-se a promessas de vendas de imóveis efectuadas no âmbito da actividade referida no nº 2 do artigo 26º.”

Sobre o empreendimento adquirido à GLEN – Compra e Venda de Imóveis, Limitada em Maio de 2003, a que nos referimos na alínea anterior, incidem duas hipotecas a favor do Banco Internacional de Crédito para garantir o empréstimo bancário. Dado que o empréstimo bancário só por si não ultrapassa o limites estabelecidos, consideramos que está hipotecas se enquadram dentro das admitidas na alínea a) do artigo 27º do Decreto-Lei 60/2002 de 30 de Março.

O Fundo não concedeu crédito nem prestou outras garantias. As promessas de venda contratadas referem-se a imóveis que se enquadram nos limites estabelecidos na referida alínea c).

d) Avaliação de imóveis, carteira de imóveis

O artigo 29º do Dec. Lei 60/2002 de 20 de Março e o Regulamento nº 8/2002 – artº 8º definem a periodicidade e oportunidade das avaliações, os critérios de avaliação e designação de peritos avaliadores dos imóveis dos fundos de investimento imobiliário.

A carteira de imóveis apresenta no final do exercício a composição seguinte:

	Área m ²	Valor do Imóvel (Euros)	Valor da avaliação superior (Euros)	Valor da avaliação inferior (Euros)	Diferenças entre Avaliações	
					(Euros)	(%)
1. IMÓVEIS						
1.1. Construções						
1.1.1. Em curso						
Habituação						
Alcântara	116	199 825	255 000	220 000	35 000	15,91%
Moinho do Guizo	24.987	944 686	2 092 500	1 859 200	233 300	12,53%
Tunes	35.760	731 843	745 000	720 000	25 000	3,47%
Rua Bela Vista Graça	690	478 181	598 557	503 786	94 772	18,81%
Largo Hintze Ribeiro	9.502	481 011	500 000	500 000	-	-%
António Maria Cardoso	3.802	2 187 353	2 050 000	1800 000	250 000	13,88%
Cidadela Green	38 834	173 388	700 000	587 600	112 400	19,13%
Alto do Parque	3 180	2 521 777	10 778 660	10 500 000	278 660	2,65%
Lisboa Lofts	10 023	20 132 502	23 000 000	21 000 000	2000 000	9,52%
1.1.2. Acabadas						
1.1.2.1. Arrendadas						
Serviços						
Edif. da Bolsa - Lote 1 - Lisboa						
Fracção AO de escritórios	166	290 624	434 215	364 000	70 215	19,29%
Fracção AS de escritórios	166	290 624	434 215	364 000	70 215	19,29%
Fracção AT de escritórios	246	430 395	643 000	538 700	104 300	19,36%
Fracção AU de escritórios	220	384 970	575 000	483 830	91 170	18,84%
Fracção AV de escritórios	273	477 568	715 000	598 560	116 440	19,45%
35 Fracções de estacionamento		498 773	680 000	544 000	136 000	25%
11 Fracções de arrecadação		85 279	122 096	82 500	39 596	48%
17º Andar – Amoreiras	984	1 887 451	2 057 541	1 874 515	183 026	9,76%
4º Andar – Amoreiras	96	260 467	298 849	261 250	37 599	14,39%
		32 456 717	46 679 633	42 801 941	3 877 792	9,06%

Em 2003 foram efectuadas avaliações somente para os empreendimentos Largo Hintze Ribeiro e Lisboa Lofts. Salientamos no entanto que as avaliações efectuadas pelos peritos avaliadores nem sempre tomam em consideração o avanço da construção, for forma a evidenciarem valores de avaliação correlacionáveis com os custos incorridos e investimentos incorridos até à fase de avanço em que se encontram os imóveis em construção e os investimentos a incorrer até conclusão.

Recomendamos que os critérios de avaliação sejam harmonizados de forma que possam ser comparáveis com os valores contabilísticos relativos aos custos efectivos, e custos a incorrer até completamento.

De facto, numa perspectiva de investimento imobiliário, o valor actual de um empreendimento pode ser definido pelo valor actual dos fluxos financeiros futuros a ele relativos, devendo este valor actual ser comparado com os custos efectivos para colocar o investimento na situação (fase) avaliada.

Os valores contabilísticos dos imóveis não são, no entanto, normalmente revalorizados com base nas avaliações efectuadas, conforme o estabelecido pelo Artigo 8º do Regulamento 8/2002, mantendo-se a sua valorização ao valor de aquisição e/ou custos de construção.

O valor contabilístico do empreendimento Rua António Maria Cardoso ultrapassa valor das avaliações efectuadas em Dezembro de 2002, recomendámos que o Fundo proceda à avaliação deste empreendimento, afim de determinar a eventual necessidade de ajustamento.

Por outro lado, foram realizadas algumas alienações de investimentos sem que tenha sido obtida uma avaliação dos bens alienados com anterioridade inferior a 6 meses, recomendando-se que, antes do estabelecimento de um contrato em que o preço de venda é fixado, seja sempre confrontado o referido preço com avaliação recente (anterior a 6 meses).

e) Movimento de Unidades de Participação

Durante o exercício de 2003, manteve-se o número de UP emitidas, 1 164 499 UP.

2. Distribuição de rendimentos

Em Fevereiro, Julho e Outubro de 2003, o Fundo procedeu à distribuição de rendimentos no montante global de 3 567 741 €, os quais respeitam exclusivamente a resultados de exercícios anteriores disponíveis para distribuição. O resultado apurado em 31 de Dezembro de 2003 ascende a 1 196 366 €.

3. Verificações previstas na alínea d) do nº 6 do artigo 31º do Dec Lei nº 60/2002Foi efectuado o controlo das operações referidas no nº 2 do artigo 27º (operações vedadas) e nos números 3 e 6 do artigo 28º (conflito de interesses), ambos do referido Dec Lei 60/2002, através da inquirição dos membros do órgão gestão da sociedade gestora sobre as entidades onde exercem actividades de gestão ou em que detêm direitos de voto iguais ou superiores a 20% e da verificação da existência, ou não, de operações com essas entidades.

4. Custos e perdas / Proveitos e ganhos

Salientamos as verificações seguintes, em relação às operações realizadas:

(i) Comissão de gestão e depositário

Procedemos ao controle do valor da comissão de gestão cobrada pela sociedade gestora do Fundo GEF 2 e da comissão do depositário cobrada pelo Banco depositário (Banco Espírito Santo). Não foram observadas excepções materialmente relevantes, tendo ascendido a comissão de gestão em 2003 a 384 813 € e a comissão do banco depositário a 27 432 €.

(ii) Rendimentos de imóveis e Imposto predial

Esta rubrica releva os proveitos relativos ao exercício e 2003 com o arrendamento dos seguintes imóveis:

	<u>Rendas relativas a 2002</u>
Fracções do edificio da bolsa de Lisboa	315 489
Fracções da torre 2 das amoreiras	<u>197 632</u>
	<u>513 121</u>

As rendas são todas pagas antecipadamente, em conformidade com o disposto no art.20º do RAU. A partir de 2002 os locatários deixaram de efectuar retenções na fonte sobre os rendimentos prediais, ao abrigo do Artº 90º nº 1 alínea g) do Código do IRC.

(iii) +/- Valias registadas

As rubrica de perdas e ganhos na alienação de imóveis, no montante de 41 611 € e 1 432 057 €, respectivamente, representam: (i) as menos-valias obtidas com a venda de imóveis do Empreendimento de Alcântara Residence e (ii) as mais-valias obtidas com as vendas de imóveis dos empreendimentos Cidadela Green (327 519 €), Moinho do Guizo (100 407 €), São Bento (887 835 €), Paço do Lumiar (73 525 €) e AlcântaraResidence (42 771 €).

(iv) – Imposto sobre os rendimentos

Efectuámos a revisão do apuramento do imposto relativo aos rendimentos do exercício, em conformidade com as normas aplicáveis e especialmente o disposto no EBF.

<u>Imposto do Exercício de 2003</u>	<u>Valor</u>
1. Imposto sobre mais-valias	
Mais Valias (valor líquido)	1.390.446
Regularização de Avaliações (*)	962
	<u>1.391.407</u>
Imposto (12,5%)	(I) <u>173.926</u>
2. Imposto sobre rendimentos prediais	
Rendas de 2003	513.121
Custos dedutíveis	
Condomínio	(2.240)
Conservação	(7.664)
Reparação	(75)
	<u>503.142</u>
Imposto (20%)	(II) <u>100.628</u>
Imposto liquidado	(I+II) <u>274.554</u>
Imposta a pagar	<u>274.554</u>

(*) Regularização da avaliação efectuado em anos anteriores sobre o empreendimento Alcântara Residence, a qual é regularizada na proporção das fracções vendidas. O imposto registado em Custo, 274 654 € inclui também um valor de 100 € referente a Imposto do Selo.

Face ao exposto no presente relatório, emitimos a Certificação Legal das Contas sobre as contas do Fundo GEF 2, na qual expressamos, numa ênfase, a situação de incumprimento do limite do endividamento e as circunstâncias que ocasionaram tal incumprimento.

Lisboa, 20 de Fevereiro de 2004

António Barreira, Fernando Vieira, Justino Romão & Associados, SROC
representada por Justino Mendes dos Santos Romão - ROC n.º 379

EXERCICIO DE 2003

(Valores em euros)

NOTA 1 - EVOLUÇÃO GLOBAL DO FUNDO

DESCRIÇÃO	No Início	Subscr.	Resgates	Dist. result.	Outros	Res. Per.	No Fim
Valor base	5.808.496,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.808.496,52
Diferença em subs. resgates	264.552,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264.552,78
Resultados distribuidos	-17.924.627,49	0,00	0,00	-3.578.244,39	0,00	0,00	-21.502.871,88
Resultados acumulados	21.116.775,33	0,00	0,00	0,00	1.020.197,38	0,00	22.136.972,71
Ajustamentos em imóveis	224.575,06	0,00	0,00	0,00	-961,54	0,00	223.613,52
Resultados do período	1.019.235,84	0,00	0,00	0,00	-1.019.235,84	1.196.365,78	1.196.365,78
SOMA	10.509.008,04	0,00	0,00	-3.578.244,39	0,00	1.196.365,78	8.127.129,43
Nº de unidades participação	1.164.499						1.164.499
Valor unidade de participação	9,025						6,979

NOTA 2 - INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Ver anexo

NOTA 6 - LIQUIDEZ DO FUNDO

	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	1.580.907,20			381.781,03
Depósitos a prazo	500.000	650.000		1.150.000
Outras contas de disponibilidades	0			0
TOTAL	2.080.907,20	650.000,00	0,00	1.531.781,03

Não são aplicáveis as restantes notas do anexo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GEF - 2

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2003		2002	
OPERAÇÕES SOBRE GESTÃO DOS FUNDOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Suscrição de unidades de participação	0	0	0	0
<i>PAGAMENTOS</i>				
Rendimentos pagos aos participantes	3.578.244,39	3.578.244,39	199.052,82	199.052,82
Fluxo das operações da gestão		-3.578.244,39		-199.052,82
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Alienação de imóveis	3.787.312,00		2.120.048,52	
Rendimentos de imóveis	555.054,41		485.336,19	
Adiantamento por conta de venda de imóveis	2.132.592,83		1.016.124,50	
Outros recebimentos de valores imobiliários	1.056.016,63	7.530.975,87	329.206,61	3.950.715,82
<i>PAGAMENTOS</i>				
Aquisição de imóveis	1.961.341,26			
Outros pagamentos de valores imobiliários	1.230.139,73	3.191.480,99		0,00
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		4.339.494,88		3.950.715,82
OPERAÇÕES DE INVESTIMENTOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Resgates de unidades de participação				
Juros e proventos recebidos		0		0
<i>PAGAMENTOS</i>				
Suscrição de unidades de participação	0,00	0	0,00	0
Fluxo das operações da carteira de títulos		0		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Juros de depósitos bancários	32.120,01		24.616,47	
Outros recebimentos correntes	0	32.120,01	0	24.616,47
<i>PAGAMENTOS</i>				
Comissão de gestão	384.813,01		388.512,68	
Comissão de depósito	27.432,50		26.193,77	
Taxa de Supervisão	3.139,47		3.386,68	
Juros devedores de depósitos bancários	31,29		26,58	
Adiantamento por conta de compra de imóveis	603.175,34		4.439.133,92	
Impostos e taxas	274.654,36		563.348,64	
Outros pagamentos correntes	71.458,94	1.364.704,91	58.851,20	5.479.453,47
Fluxo das operações de gestão corrente		-1.332.584,90		-5.454.837,00
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Ganhos extraordinários	26.628,54		20.274,74	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Outros recebimentos de operações eventuais		26.628,54		20.274,74
<i>PAGAMENTOS</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais	4.420,30	4.420,30	675,25	675,25
Fluxo das operações eventuais		22.208,24		19.599,49
Saldo dos fluxos monetários do período		-549.126,17		-1.683.574,51
Disponibilidades no início do período		2.080.907,20		3.764.481,71
Disponibilidades no fim do período		1.531.781,03		2.080.907,20

NOTA 2

INVENTARIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

	Area (M2)	Data das Avaliações	Valor das Avaliações	Data das Avaliações	Valor das Avaliações	Valor do Imovel
1. IMOVEIS						32.456.716,85
1.2. Construções						27.850.565,20
1.2.1. Em curso						27.850.565,20
Habituação						27.850.565,20
Empr. sito em Alcântara, à R.Luis de Camões	116	Dez-02	255.000	Dez-02	200.000	199.825,01
Moinho do Guizo	24987	Dez-02	1.859.200	Dez-02	2.092.500	944.685,74
Tunes	35760	Dez-02	720.000	Dez-02	745.000	731.842,66
Rua Bela Vista Graça	690	Dez-02	598.557	Dez-02	503.786	478.181,19
Largo Hintze Ribeiro	9502	Dez-03	500.000	Dez-03	500.000	481.010,55
Rua Antonio Maria Cardoso	3802	Dez-02	2.050.000	Dez-02	1.800.000	2.187.353,12
Cidadela Green	38834	Dez-03	200.000	Dez-03	180.000	173.387,88
Emp. Alto do Parque	3180	Mai-02	10.778.660	Mai-02	10.500.000	2.521.777,30
Lisboa Lofts	10023	Mai-03	23.000.000	Mar-03	21.000.000	20.132.501,75
1.2.2. Acabadas			5.294.381		5.776.881	4.606.151,65
1.2.2.1. Arrendadas			5.294.381		5.776.881	4.606.151,65
Habituação						
Comercio						
Serviços			5.294.381		5.776.881	4.606.151,65
Ed.da Bolsa-R.Soeiro Pereira Gomes-lote 1-Lisboa			2.975.590		3.603.526	2.458.232,97
Fracção AO de escritorios	166	Dez-02	364.000	Dez-02	434.215	290.623,69
Fracção AS de escritorios	166	Dez-02	364.000	Dez-02	434.215	290.623,69
Fracção AT de escritorios	246	Dez-02	538.700	Dez-02	643.000	430.395,38
Fracção AU de escritorios	220	Dez-02	483.830	Dez-02	575.000	384.969,58
Fracção AV de escritorios	273	Dez-02	598.560	Dez-02	715.000	477.568,33
Fracções CZ,DA,DB,DC,DD,DE,DF,EN,FF,FG,FH,FI,FJ,II, KL,KM,KN,KO,KP,KQ,KR,KS,KT,KV,KX,KY,KZ,LA,NG,NH,NI, NJ,NK,NL e NM de estacionamento		Dez-02	544.000	Dez-02	680.000	498.772,96
Fracções AX,AY,AZ,BA,BB,BC,BD,BE,BH,BI e BJ de Arrecadação	10,89	Dez-02	82.500	Dez-02	122.096	85.279,34
Outros						
17º Andar - Amoreiras	984	Dez-02	2.057.541	Dez-02	1.874.515	1.887.451,25
4º Andar - Amoreiras	96	Jan-03	261.250	Fev-03	298.840	260.467,43
TOTAL						32.456.716,85