

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FECHADO GEF 2
RELATÓRIO E CONTAS DE 2004

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado GEF2
ACTIVIDADE DO FUNDO EM 2004

Nos termos do Artº 31º do D.L. 60/2002 de 20 de Março na redacção que lhe foi dada pelo DL 13/2005 de 7 de Janeiro 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 2004 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 2004, a composição da carteira de bens imóveis que integram o activo do fundo em direito de propriedade, registou algumas alterações, fruto da alienações de várias fracções autónomas, lotes e, como adiante veremos, da aquisição de três imóveis para construção.

No que respeita aos imóveis arrendados também aqui se verificaram algumas alterações, designadamente pela aquisição para esse fim de dois *lofts* integrados no projecto imobiliário denominado *Lisboa Loft*, um dos quais se encontra já arrendado

Nos contratos de arrendamento em vigor procedeu-se à actualização anual das respectivas rendas.

2. Quanto aos empreendimentos em curso, começaremos por referir o loteamento situado na Senhora da Hora, Concelho de Matosinhos, designado por “Cidadela Green”, no âmbito do qual, logo no início de 2004, se realizou a última escritura de compra e venda, dando-se assim por concluído um projecto iniciado em finais de 1998.

3. No que se refere aos edifícios na Rua António Maria Cardoso, em Lisboa, procedeu-se já ao pagamento e levantamento das respectivas licenças de construção, tendo-se, entretanto dado já início ao processo de consultas quer dos trabalhos de escavação e contenção do Edifício A quer de demolição e travamento das fachadas dos Edifícios B e C.

Nesta fase aguarda-se apenas a rectificação de pequenas incongruências, resultantes da compatibilização entre os projectos de arquitectura, de estabilidade e das especialidades, a fim de se avançar com as consultas correspondentes à construção dos três edifícios.

Prevê-se que o início da comercialização deste empreendimento possa ocorrer no decurso do segundo trimestre de 2005.

4. Quanto ao empreendimento situado no Largo Hintze Ribeiro e Rua de S. Bento em Lisboa, encontram-se já realizadas a totalidade das escrituras relativas às fracções de habitação, tendo-se efectuado a escritura de uma das três lojas e de três

das quatro arrecadações bem como da totalidade dos lugares de estacionamento existentes.

No que respeita à comercialização, encontram-se ainda por vender, apesar das diligências já efectuadas nesse sentido, duas 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, foram desenvolvidos novos estudos no intuito de obter por parte da Câmara Municipal de Lisboa uma possível maior abertura na aprovação de um projecto imobiliário para o referido terreno.

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.

Entretanto encontra-se concluído e já aberta ao trânsito a variante a Tunes, obra indispensável para garantir o acesso de veículos pesados ao empreendimento tendo-se dado, desta forma, passos largos no sentido da viabilidade e do sucesso do projecto.

7. No que se refere aos lotes de terreno infra estruturados, situados no Moinho do Guizo, em A-da-Beja, concelho da Amadora, outorgaram-se as escrituras de compra e venda de mais dois lotes, estando a ser empreendidos todos os esforços para que as restantes escrituras possam vir a concretizarem-se no decurso deste ano.

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

9. No que concerne ao imóvel sito na Av. António Augusto de Aguiar, designado Alto do Parque, já se encontram celebrados, todos os contratos de promessa de compra e venda, relativos às fracções de habitação, assim como de um contrato promessa de compra e venda para toda a área comercial

A propósito deste empreendimento é de referir que ao longo de todo o ano de 2004 têm estado a decorrer, a um ritmo aceitável, os trabalhos dos acabamentos e das instalações prevendo-se, de acordo com o planeamento revisto, a sua conclusão para finais do segundo trimestre de 2005 ou numa perspectiva um pouco menos optimista no principio do terceiro trimestres de 2005.

De qualquer modo estima-se que a realização das escrituras de compra e venda das fracções em causa se iniciem no decurso do próximo mês de Setembro.

10. Relativamente ao projecto denominado Lisboa Loft, as obras concluíram-se no inicio de 2004 e das 77 fracções habitacionais que o compõem, duas foram integradas no activo do Fundo GEF 2 para arrendamento e as restantes setenta e quatro foram já efectivamente vendidas através da celebração das respectivas escrituras públicas de compra e venda ficando apenas em falta uma que se prevê vir a realizar até final do primeiro trimestre de 2005.

11. No dia 16 de Janeiro de 2004 o Fundo celebrou a escritura publica de compra e venda de um pequeno edifício sito na Rua Presidente Arriaga com vista à sua reabilitação.

Apesar de previamente aprovado pelo o IPPAR e pela técnica da zona da Câmara Municipal de Lisboa, o projecto em causa mereceu no entanto, aquando da sua entrega, e por parte da direcção camarária uma decisão de indeferimento.

Na tentativa de ultrapassar esta questão foram apresentadas várias alternativas aos responsáveis do departamento urbanístico da CML o que permitiu, após a introdução de diversas alterações, alcançar-se a um acordo relativamente a uma das soluções apresentadas.

A nova versão do projecto de reabilitação acompanhada pelo projecto de escavação deram entrada na CML em meados de Janeiro.

12. Também no seguimento das negociações e do contrato de promessa de compra e venda assinado durante 2003, o Fundo GEF 2 veio a adquirir no passado dia 31 de Agosto dois imóveis contíguos sitos na Rua da Emenda em Lisboa os quais foram desde logo anexados em termos registrais, dando origem a uma nova descrição predial.

Para estes dois edifícios foi elaborado um projecto de reabilitação urbana destinado à habitação que deu entrada na Câmara Municipal de Lisboa em 10 de Dezembro de 2004.

13. Durante o ano de 2004 foram feitas três distribuições de rendimentos (mais valia), do Fundo GEF2.

Os resultados líquidos do exercício de 2004 ascenderam ao montante de € 938.476,47 (novecentos e trinta e oito mil quatrocentos e setenta e seis euros e quarenta e sete cêntimos)

Lisboa 14 de Janeiro de 2005

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

João Paulo de Carvalho Machado da Silva

João Francisco de Menezes Ferreira Pitschieller

FUNDO DE INVESTIMENTO FECHADO GEF 2

BALANÇO

(Un:euros)

CÓDIGO CONTAS	ACTIVO	31.12.2004		31.12.2003	
		ACTIVO BRUTO	MVm/m/P	ACTIVO LÍQUIDO	ACTIVO LÍQUIDO
	IMOVEIS				
32	Construções	16.700.238,20	223.613,51	16.923.851,71	32.456.716,85
33	Adiantamento p/conta de imóveis	-6.649.955,12	0,00	-6.649.955,12	-15.308.702,05
	TOTAL DE IMOVEIS	10.050.283	223.614	10.273.897	17.148.014,80
	CARTEIRA DE TÍTULOS				
24	Unidades de participação	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONTAS DE TERCEIROS				
41.8	Outras contas de devedores	79.367,88	0,00	79.367,88	93.116,29
42.7	Sector Público Estatal	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	79.367,88	0	79.368	93.116,29
	DISPONIBILIDADES				
12	Depósitos á ordem	709.520,65	0,00	709.520,65	381.781,03
13	Depósitos a prazo	2.300.000,00	0,00	2.300.000,00	1.150.000,00
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	3.009.520,65	0	3.009.520,65	1.531.781,03
	CONTAS DE REGULARIZAÇÃO				
51	Proveitos a receber	2.809,06	0,00	2.809,06	2.809,06
52	Despesas com custo diferido	72.237,91	0,00	72.237,91	51.441,19
58	Outras contas de regularização	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DAS REGULARIZ. ACTIVAS	75.046,97	0	75.046,97	54.250,25
	TOTAL DO ACTIVO	13.214.218,58	223.613,51	13.437.832,09	18.827.162,37
	Total do Número de Unidades de Participação			1.164.499	1.164.499,00
CÓDIGO CONTAS	PASSIVO	31.12.2004	31.12.2003		
	CAPITAL DO FUNDO				
61	Unidades de Participação	5.808.496,52		5.808.496,52	
63	Variações Patrimoniais	264.552,78		264.552,78	
64	Resultados Transitados	23.333.338,57		22.136.972,79	
65	Resultados distribuídos	-23.852.830,86		-21.502.871,88	
66	Ajustamento em imóveis	223.613,52		223.613,52	
DR	Resultados líquidos do período	938.476,47		1.196.365,78	
	TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	6.715.647,00		8.127.129,51	
	CONTAS DE TERCEIROS				
42.32	Banco Depositário	31.475,59		31.776,77	
42.36	Autoridades de Supervisão	136,67		216,19	
42.7	Sector público administrativo	237.017,23		272.307,12	
42.8	Outras contas credoras	57.408,00		57.408,00	
44	Empréstimo Bancário	3.000.000,00		5.486.776,87	
	TOTAL DOS VALORES A PAGAR	3.326.037,49		5.848.484,95	
	CONTAS DE REGULARIZAÇÃO				
55	Custos a pagar	3.323.972,43		4.779.826,33	
56	Receltas com prov. diferido	44.734,71		41.933,12	
58	Outras contas de regularização	27.440,46		29.788,46	
	TOTAL DAS REGULARIZ. PASSIVAS	3.396.147,60		4.851.547,91	
	TOTAL DO PASSIVO	13.437.832,09		18.827.162,37	
	Valor Unitário da Unidade de Participação	5,767		6,979	

O Responsável pela Informação

O Conselho de Administração

FUNDO DE INVESTIMENTO FECHADO GEF 2

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

(Un:euros)

CÓDIGO DAS CONTAS	DÉBITO	2004	2003	CÓDIGO DAS CONTAS	CRÉDITO	2004	2003
	CUSTOS PERDAS CORRENTES				PROV. GANHOS CORRENTES		
71	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS			81	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
71.1	De Disponibilidades	109.121,46	31,29	81.8	Outros, de Operações Correntes	25.731,60	32.120,01
72	COMISSÕES			82	REND. TÍTULOR e PART. SOC. IMOBIL.		
72.4+72.5	Outras, em operações correntes	318.114,88	415.384,98	82.4	Rendimento de Unidades de Participação	0,00	0,00
73	PERDAS OPER. FINANCEIRAS			83	GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS		
73.3	Em imóveis	86.447,67	41.610,78	83.3	Ganhos em imóveis	1.206.912,54	1.432.056,59
74	IMPOSTOS E TAXAS			86	RENDIMENTO DE IMÓVEIS	529.195,44	513.121,29
74.1	Impostos Indirectos	0,00	100,00	87	OUTROS PROVEITOS CORRENTES	0,00	0,00
74.2	Impostos Directos	243.280,53	274.554,36		TOTAL PROV.GANHOS CORRENTES	1.761.839,58	1.977.297,89
76	FORNEC. E SERVIÇOS EXTERNOS	66.152,92	67.602,36		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	2.347,66	3.856,58	88.8	Outros Ganhos Eventuais	7.583,39	26.628,54
	TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES	825.465,12	803.140,35		TOTAL PROV.GANHOS EVENTUAIS	7.583,39	26.628,54
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
78.2	Perdas extraordinárias	5.481	4.420,30				
	TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	5.481	4.420,30				
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	938.476,47	1.196.365,78				
	TOTAL	1.769.422,97	2.003.926,43		TOTAL	1.769.422,97	2.003.926,43
	Resultados de Imoveis	1.406.380	1.670.623,52		Resultados Eventuais	2.102,01	22.208,24
	Resultados das Operações Extrapatrim.	0	0,00		Resultados Antes de Imposto S/o Rendim.	1.181.757,00	1.470.920,14
	Resultados Correntes	936.374	1.174.157,54		Resultados Líquidos do Exercício	938.476,47	1.196.365,78

O Responsável pela Informação

O Conselho de Administração

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO GEF - 2

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2004		2003	
OPERAÇÕES SOBRE GESTÃO DOS FUNDOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Suscrição de unidades de participação	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>PAGAMENTOS</i>				
Rendimentos pagos aos participantes	2.349.958,98	2.349.958,98	3.578.244,39	3.578.244,39
Fluxo das operações da gestão		-2.349.958,98		-3.578.244,39
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Alienação de imóveis	10.585.101,27		3.787.312,00	
Rendimentos de imóveis	528.102,26		555.054,41	
Adiantamento por conta de venda de imóveis	1.911.327,55		2.132.592,83	
Outros recebimentos de valores imobiliários		13.024.531,08	1.056.016,63	7.530.975,87
<i>PAGAMENTOS</i>				
Aquisição de imóveis	3.774.038,00		1.961.341,26	
Outros pagamentos de valores imobiliários	918.103,27	4.692.141,27	1.230.139,73	3.191.480,99
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		8.332.389,81		4.339.494,88
OPERAÇÕES DE INVESTIMENTOS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Resgates de unidades de participação	0,00		0,00	
Juros e proventos recebidos	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>PAGAMENTOS</i>				
Subscrição de unidades de participação	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo das operações da carteira de títulos		0,00		0,00
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Juros de depósitos bancários	25.731,60		32.120,01	
Outros recebimentos correntes	3.000.000,00	3.025.731,60	0,00	32.120,01
<i>PAGAMENTOS</i>				
Comissão de gestão	288.273,63		384.813,01	
Comissão de depósito	27.733,18		27.432,50	
Taxa de Supervisão	2.488,77		3.139,47	
Juros devedores de depósitos bancários	109.121,46		31,29	
Adiantamento por conta de compra de imóveis	1.269.000,00		603.175,34	
Impostos e taxas	274.554,36		274.654,36	
Outros pagamentos correntes	5.552.929,79	7.524.101,19	71.458,94	1.364.704,91
Fluxo das operações de gestão corrente		-4.498.369,59		-1.332.584,90
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS</i>				
Ganhos extraordinários	1.507,42		26.628,54	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Outros recebimentos de operações eventuais		1.507,42		26.628,54
<i>PAGAMENTOS</i>				
Perdas extraordinárias	5.481,38			
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais	2.347,66	7.829,04	4.420,30	4.420,30
Fluxo das operações eventuais		-6.321,62		22.208,24
Saldo dos fluxos monetários do período		1.477.739,62		-549.126,17
Disponibilidades no início do período		1.531.781,03		2.080.907,20
Disponibilidades no fim do período		3.009.520,65		1.531.781,03

FUNDO DE INVESTIMENTO FECHADO GEF - 2

ANEXO

EXERCICIO DE 2004

NOTA 1

Imóveis	Valor		Valia Potencial
	Contabilístico	Média dos Valores das Avaliações	
Alcântara- Rua Luis de Camões	159.091,23	179.925,00	20.833,77
Moinho do Guizo	535.099,15	1.578.186,00	1.043.086,85
Tunes	739.895,80	749.444,00	9.548,20
Rua da Bela Vista Graça	493.056,19	661.015,00	167.958,81
Largo Hintze Ribeiro	268.968,78	644.836,50	375.867,72
Rua António Maria Cardoso	2.586.756,67	2.605.923,50	19.166,83
Alto do Parque	2.566.195,62	30.074.249,50	27.508.053,88
Lisboa Lofts	708.414,04	998.250,00	289.835,96
Rua Presidente Arriaga	438.284,60	436.500,00	-1.784,60
Rua da Emenda	3.821.937,98	4.504.056,00	682.118,02
Fracção AO Ed. Bolsa	290.623,69	393.147,50	102.523,81
Fracção AS Ed. Bolsa	290.623,69	393.147,50	102.523,81
Fracção AT Ed. Bolsa	430.395,38	581.648,00	151.252,62
Fracção AU Ed. Bolsa	384.969,58	519.332,50	134.362,92
Fracção AV Ed. Bolsa	477.568,33	644.585,50	167.017,17
Fracções de Estacionamento	498.772,96	673.063,50	174.290,54
Fracções de Arrecadações	85.279,34	125.690,50	40.411,16
4º Andar Torre 2 das Amoreiras	260.467,43	307.350,00	46.882,57
17º Andar Torre 2 das Amoreiras	1.887.451,25	2.000.490,00	113.038,75
TOTAL	32.456.716,85	44.194.211,67	11.737.494,82

NOTA 2 - 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 distribuídos	-21.502.871,88	0,00	0,00	-2.349.958,98	0,00	0,00	-23.852.830,86
Resultados acumulados	22.136.972,79	0,00	0,00	0,00	1.196.365,78	0,00	23.333.338,57
Ajustamentos em imóveis	223.613,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	223.613,52
Resultados do período	1.196.365,78	0,00	0,00	0,00	-1.196.365,78	938.476,47	938.476,47
SOMA	8.127.129,51	0,00	0,00	-2.349.958,98	0,00	938.476,47	6.715.647,00
Nº de unidades participação	1.164.499						1.164.499
Valor unidade de participação	6,979						5,767

NOTA 3 - INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Ver anexo

NOTA 7 - LIQUIDEZ DO FUNDO

	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	381.781,03			709.520,65
Depósitos a prazo	1.150.000,00	1.150.000,00		2.300.000,00
Outras contas de disponibilidade	0			0
TOTAL	1.531.781,03	1.150.000,00	0,00	3.009.520,65

NOTA 10 - Empréstimo contraído no Barclays Bank no valor de 3.000.000 de euros está garantido por hipoteca do imóvel da Rua da Emenda

Não são aplicáveis as restantes notas do anexo.

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 2004, 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 2004 (que evidencia um total de 13 437 832 € e um total de Capital do Fundo no valor de 6 715 647 €, incluindo um resultado líquido de 938 476 €), 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, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
- c) a aplicação de políticas e critérios contabilísticos previstos na legislação aplicável e no Regulamento de Gestão do Fundo;
- d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;

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

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

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

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

ÂMBITO

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

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras;
- a verificação da conformidade da composição do Fundo com as regras e limites definidos no Regulamento de Gestão;
- a apreciação sobre se é adequada a avaliação dos valores do Fundo;
- a verificação, numa base de amostragem, do cumprimento dos critérios de avaliação definidos no Regulamento de Gestão do Fundo;
- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
- a apreciação se a informação é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

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

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

OPINIÃO

7. Em nossa opinião, a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referida apresenta de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário GEF 2** em 31 de Dezembro de 2004, 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.

ÊNFASE

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 2004, 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). Salientamos no entanto que tal situação já se não verifica à data de hoje, face às alterações da referida norma legal introduzidas pelo Dec. Lei n.º 13/2005, de 7 de Janeiro e à alteração do regulamento de gestão do Fundo.

Lisboa, 10 de Março de 2005

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 controlos 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. Foi ainda analisada a incidência da aplicação ao Fundo GEF 2 das alterações recentemente introduzidas ao regime dos FII pelo Decreto Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro.
- 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 2004, 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.

Em seguida apresentamos detalhe dos controlos efectuados, relativamente à informação financeira reportada ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2004 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...

Os limites definidos nas alíneas a) a d) do nº1 são aferidos 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 2004, o Fundo não cumpriria (ainda que muito marginalmente) com o referido limite, conforme quadro seguinte:

	<i>Euros</i>
Activo em 31.12.04	13 437 832
80% do Activo	10 750 266
Valor dos imóveis em 31.12.04	10 723 897

Devemos referir que a nova redacção do referido Dec. Lei nº 60/2002, introduzida pelo Dec. Lei nº 13/2005 de 7 de Janeiro, altera o referido limite para 75% do activo total do Fundo. Tendo por referência a nova disposição, a composição do património estará dentro dos limites legais.

	<i>Euros</i>
Activo em 31.12.04	13 437 832
75% do Activo	10 078 374
Valor dos imóveis em 31.12.04	10 723 897

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 adiantamentos 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 UE 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.

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% do respectivo activo total.

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

Limite de endividamento	<i>(Euros)</i>
Activo em 31.12.04	13 437 832
30% do Activo	4 031 350
Valor do endividamento em 31.12.04	6 296 366

Verifica-se assim o incumprimento do limite de endividamento à data de 31 de Dezembro.

Tendo em consideração, a recente alteração do Dec. Lei nº 60/2002 introduzida pelo Decreto Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro, pela qual o limite de endividamento é alterado para 33% do activo total do Fundo (alínea d) do nº1 do art. 46º, aplicável por remissão do nº 1 do art. 48º), a situação de incumprimento permanece, quando referido a 31 de Dezembro:

Limite de endividamento	<i>(Euros)</i>
Activo em 31.12.04	13 437 832
33% do Activo	4 434 485
Valor do endividamento em 31.12.04	6 296 366

No entanto, em 4 de Março de 2005 foi alterado o regulamento de gestão e reduzido o número de participantes a 5, pelo, tendo em atenção as alterações legislativas ocorridas em 7 de Janeiro de 2005, à data de emissão deste relatório já não é aplicável o limite de endividamento.

No decorrer do exercício de 2004, o Fundo liquidou a totalidade do financiamento bancário junto do Banco Internacional de Crédito, associado ao empreendimento Lisboa Lofts – vendido, na sua quase totalidade, durante o ano.

Em Agosto de 2004, o Fundo contraiu um financiamento sob a forma de conta corrente caucionada junto do Barclays Bank, no montante de 3 000 000 €, o qual foi utilizado na aquisição dos prédios urbanos sitos na (i) Rua da Emenda números 59 a 65 e números 49 a 57, freguesia da Encarnação, concelho de Lisboa, e (ii) Travessa Guilherme Cassoul, n° 26, freguesia da Encarnação, concelho de Lisboa.

Para além destas dívidas, o Fundo deve ainda valores referentes a contraprestações diferidas no tempo decorrentes de aquisições de imóveis no montante de 3 296 366 €, 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 2004, o limite de endividamento estabelecido.

c) Operações vedadas

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

“1. 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 estejam na titularidade do fundo de investimento, exceptuando-se as promessas de vendas de imóveis efectuadas no âmbito da actividade referida no n° 2 do artigo anterior.

2. As sociedades gestoras não podem efectuar quaisquer transacções entre os diferentes fundos de investimento que administrem, salvo se obtido o acordo de pelo menos 75% dos participantes relativamente a cada operação.”

Sobre os imóveis adquiridos na Rua da Emenda em Agosto de 2004, a que nos referimos na alínea anterior, incide hipoteca a favor do Barclays Bank para garantir o financiamento. Dado que o empréstimo bancário só por si não ultrapassa o limite estabelecido, consideramos que esta hipoteca se enquadra dentro das admitidas pela 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). No final do exercício foi constituído um novo fundo imobiliário – Fundo GEF 3 – o qual é gerido pela mesma sociedade gestora. Desta forma, a sociedade gestora passou a administrar dois fundos distintos, não tendo ocorrido quaisquer transações entre os mesmos.

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.

No final do exercício, a carteira de imóveis apresenta a seguinte composição:

Descrição	Valor do Imóvel	Valor da avaliação superior	Valor da avaliação inferior	Diferenças entre Avaliações	
				Valor	%
1. IMÓVEIS					
1.1. Construções					
1.1.1. Em curso					
1.1.1.1. Habitação					
Alcântara	159.091	189.500	170.350	19.150	11,24%
Moinho do Guizo	535.099	1.580.000	1.576.372	3.628	0,23%
Tunes	739.896	750.000	748.888	1.112	0,15%
Rua Bela Vista Graça	493.056	702.030	620.000	82.030	13,23%
Largo Hintze Ribeiro	268.969	650.173	639.500	10.673	1,67%
António Maria Cardoso	2.586.757	2.611.847	2.600.000	11.847	0,46%
Alto do Parque	2.566.196	33.398.499	26.750.000	6.648.499	24,85%
Lisboa Lofts	708.414	1.004.000	992.500	11.500	1,16%
Rua Presidente Arriaga	438.285	453.000	420.000	33.000	7,86%
Rua da Emenda	3.821.938	4.508.112	4.500.000	8.112	0,18%
1.1.2. Acabadas					

1.1.2.1. Arrendadas					
Serviços					
Edif. da Bolsa - Lote 1 – Lisboa					
Fracção AO de escritórios.	290.624	408.295	378.000	30.295	8,01%
Fracção AS de escritórios	290.624	408.295	378.000	30.295	8,01%
Fracção AT de escritórios	430.395	605.296	558.000	47.296	8,48%
Fracção AU de escritórios	384.970	540.665	498.000	42.665	8,57%
Fracção AV de escritórios	477.568	671.171	618.000	53.171	8,60%
35 Fracções de estacionam.	498.773	693.600	652.527	41.073	6,29%
11 Fracções de arrecad.	85.279	134.300	117.081	17.219	14,71%
17º Andar – Amoreiras	1.887.451	2.100.980	1.900.000	200.980	10,58%
4º Andar – Amoreiras	260.467	314.700	300.000	14.700	4,90%
	16.923.852	51.724.463	44.417.218	7.307.245	16,45%

A totalidade dos imóveis foi objecto de avaliação no decorrer do ano de 2004 e 2003, cumprindo assim a disposição legal sobre avaliações da carteira.

Relativamente ao imóvel do Alto do Parque, as avaliações diferem em mais de 20%, tendo sido solicitado pela CMVM o envio das respectivas avaliações para análise.

Salientamos, no entanto, que as avaliações efectuadas pelos peritos avaliadores nem sempre tomam em consideração o avanço da construção, por forma a evidenciarem valores de avaliação correlacionáveis com os custos 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 a 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 permite o estabelecido pelo Artigo 8º do Regulamento 8/2002, mantendo-se a sua valorização ao valor de aquisição e/ou custos de construção.

e) Movimento de Unidades de Participação

Durante o exercício de 2004, o número de UP emitidas manteve-se em 1 164 499 UP.

2. Distribuição de rendimentos

Em Março, Maio e Setembro de 2004, o Fundo procedeu a distribuição de rendimentos no valor global de 2 349 959 €, dos quais 519 492 € relativos já a resultado do exercício de 2004 que ascende a 938 476 €.

3. Verificações previstas na alínea d) do nº 6 do artigo 31º do Dec Lei nº 60/2002 (após a recente alteração do Dec. Lei será alínea d) do nº 4 do artigo 31º)

Foi 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.

Conforme referido no ponto c) do nº1 anterior, no ano de 2004 foi constituído um novo fundo, gerido pela mesma Sociedade Gestora, não existindo no entanto qualquer transacção entre o novo fundo e o Fundo GEF 2.

4. Custos e perdas / Proveitos e ganhos, Imposto sobre lucros

Salientamos as verificações seguintes, em relação às operações realizadas:

(i) Juros e custos equiparados

Os juros suportados englobam (i) juros debitados relativos ao financiamento junto do Banco Internacional de Crédito (associado ao empreendimento Lisboa Lofts), entretanto totalmente liquidado, cerca de 89 800 €, e (ii) relativos ao financiamento obtido junto do Barclays Bank, aproximadamente 19 000 € - o Fundo não

reconheceu os juros relativos aos meses de Novembro e Dezembro de 2004, os quais ascenderiam a cerca de 18 000 €.

(ii) 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 2004 a 288 274 € e a comissão do banco depositário a 27 432 €.

(iii) Rendimentos de imóveis e Imposto predial

Esta rubrica releva os proventos relativos ao exercício de 2004 com o arrendamento dos seguintes imóveis:

	<u>Rendas relativas a 2004</u>
Fracções do edifício da bolsa de Lisboa	327 220
Fracções da torre 2 das Amoreiras	191 477
Loft n° 70	9 625
Outros	<u>873</u>
	<u>529 195</u>

As rendas são 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 n° 1 alínea g) do Código do IRC.

(iv) +/- Valias registadas

A rubrica de Perdas na alienação de imóveis, no montante de 86 448 €, respeita a:

- (a) S. Bento – menos valias apuradas na alienação de fracções, 44 661 €;
- (b) Empreendimento Alcântara Residence – ajustamento de valias registadas em exercícios anteriores, 35 429 €;
- (c) Lisboa Lofts – Regularização de extras debitados a clientes, 5 275 €;

(d) Paço do Lumiar – Regularização de despesas, 1 083 €.

Em Ganhos na alienação de imóveis, 1 206 913 €, estão considerados:

(a) Lisboa Lofts – mais valias na alienação de fracções, 886 367 € e proveitos directos, 348 €;

(b) Moinho do Guizo – mais valias na alienação de imóveis, 190 108 €;

(c) S. Bento - mais valias na alienação de imóveis, 129 118 €;

(d) Cidadela Green - mais valias na alienação de imóveis, 972 €.

(v) – 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 EBF (art. 22º).

DESCRIÇÃO	BASE	TAXA	IRC
RENDAS			
Rendas de 2004	529.195	20,00%	105.839
Custos dedutíveis			
Condomínio	(9.610)	20,00%	(1.922)
Conservação	(856)	20,00%	(171)
Reparação	(2.701)	20,00%	(540)
	516.028		103.206
IMÓVEIS - VALIAS			
LÍQUIDAS	1.120.465	12,50%	140.014
TOTAL	1.636.493		243.220

O imposto registado em Custo, 243 281 €, inclui 61 € 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, 10 de Março de 2005