

Aurora Rodrigues Caridade (1) (b);
 Carlos Alberto Jesus Silva Sousa (d);
 Carlos Domingos Oliveira Lixa (1) (a);
 Diossilda Conceição Lourenço Cardoso (1) (a);
 Eduardo Vieira Almeida (1) (c);
 Fernando Jorge Moreira Meireles (d);
 Fernando Manuel Pereira Soares (d);
 Fernandino Silva Nogueira (1) (b);
 Francelino Neves Barbosa (1) (b);
 Helder Tiago Leite Moreira (d);
 Ida Maria Fernandes Pereira Carvalho Guerra (1) (b);
 José Alberto Monteiro Silva Duarte (1) (b);
 José Paulo Lopes Figueiredo (e);
 Manuel Ferreira Sousa Cruz (1) (a);
 Maria Adelaide Ferreira (1) (b);
 Maria Alice Cerqueira Pereira Moura Pires (1) (b);
 Maria da Conceição Leite Cabral (1) (b);
 Maria José Bastos Mão de Ferro (1) (b);
 Maria Natividade Couto Duarte Azevedo (1) (b);
 Maria Oliveira Silva (1) (b);
 Maria Palmira Azevedo Simões (e);
 Otilia Maria Santos Silva Santos (1) (b);
 Palmira Moreira Faria Costa (1) (b);
 Rafael José da Silva Maltez Pereira (f);
 Rosa Maria Silva Neves Oliveira (1) (b);
 Rosalina Fernandes Costa (1) (b);
 Sérgio Paulo de Jesus Lemos (e);

(1) Candidato titular da relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado;

(a) Não ter apresentado os documentos solicitados, imprescindíveis à aplicação do primeiro método de seleção — avaliação curricular;
 (b) As tarefas e responsabilidades do conteúdo funcional exercido no anterior serviço não correspondem ao solicitado no procedimento concursal — classificação (ac) inferior a 9,5 valores;
 (c) Aposentado;
 (d) Por ter obtido classificação inferior a 9,5 valores na prova de conhecimentos;
 (e) Por ter faltado na prova escrita de conhecimentos;
 (f) Por ter faltado na entrevista profissional de seleção;

17 de junho de 2013. — O Presidente da Junta de Freguesia, *José Augusto Pereira Gonçalves de Oliveira*.

307051296

FREGUESIA DE VILA FRANCA

Aviso (extrato) n.º 8377/2013

Por deliberação da Junta de Freguesia de Vila Franca de 24 maio de 2013, é autorizada a renovação do contrato de trabalho em funções públicas a termo resolutivo certo de Anabela Lima Liquito, na categoria de Assistente Técnico na atividade de Assistente Administrativo, Posição Remuneratória 1.ª, Nível 5, a tempo parcial com 50 % do vencimento, com efeitos desde 1 de junho de 2013 até 31 de maio de 2014.

17 de junho de 2013. — O Presidente da Junta de Freguesia de Vila Franca, *Arnaldo Joaquim Ribeiro*.

307051636



PARTE I

GEF — GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS, S. A.

Relatório n.º 17/2013

Relatório e contas do exercício de 2012

GEF — Gestão de Fundos Imobiliários, S. A.
 Av. Eng. Duarte Pacheco, Torre 2 Amoreiras, 17.º andar, 1070-102 Lisboa
 NIF e Mat. na Conservatória do. Registo Comercial de Lisboa n.º 502318988.
 Capital Social: €1 000 000,00.

I — Relatório do Conselho de Administração

1 — Mensagem da Administração da Sociedade Gestora

Ex.mos Senhores Acionistas

Em cumprimento das disposições legais e estatutárias vem este Conselho de Administração submeter à apreciação e aprovação de V. Ex.^{as}, o Relatório de Gestão no qual se insere a Proposta de Aplicação de Resultados, relativa ao exercício de 2012.

Esta sociedade gestora aproveita para, neste documento, dirigir os seus agradecimentos a todos aqueles que ao longo deste difícil exercício se relacionaram com a GEF, SA, no âmbito da sua atividade, aqui se incluindo todos os colaboradores das empresas que direta ou indiretamente representam as entidades com as quais esta empresa 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 com os objetivos desta sociedade gestora no que toca à gestão e acompanhamentos dos fundos que administra.

2 — Cenário económico mundial

A economia mundial cresceu cerca de 3 % em 2012, o que não deixa de ser surpreendente se tivermos em conta que foi um ano em que a palavra “crise” foi mencionada o tempo todo.

A maior economia mundial, a economia norte-americana, cresceu pouco mais de 2 %, confirmando a sua tendência de gradual recuperação, iniciada em 2010, depois da recessão de 2009.

Por seu turno a Zona-Euro apresentou em 2012, um cenário recessivo com queda do PIB de cerca de 0,4 %, para o conjunto dos países.

A maior economia da zona da moeda única, a economia alemã, não chegou à recessão, mas o seu crescimento foi de apenas 0,8 %.

Em termos globais a economia mundial apresentou, em 2012, um crescimento “quase normal” não fossem os problemas verificados na Zona-Euro onde alguns países enfrentaram forte queda dos respetivos PIBs, como foi o caso da Grécia, de Portugal e da Irlanda a braços com programas de assistência económica e financeira.

3 — A Economia Portuguesa

É precisamente neste cenário que o ano de 2012 é marcado, no que concerne à nossa economia, pela continuação do processo de ajustamento, enquadrado pelo programa de assistência económica e financeira.

A evolução da economia portuguesa decorreu num contexto de res-tritividade das condições monetárias e financeiras — num quadro de perturbações no mecanismo de transmissão da política monetária na área do euro — e de manutenção da orientação contracionista da política orçamental. Neste quadro, observou-se uma deterioração da posição cíclica da economia portuguesa, caracterizada por uma forte quebra do produto e por um significativo aumento do desemprego.

Em 2012 observou-se uma queda assinalável da atividade económica, uma vez que a acentuada contração da procura interna só foi minimamente compensada pela evolução positiva da procura externa líquida.

Apesar disso as exportações de bens e serviços continuaram a registar um acentuado crescimento, num contexto de fraco dinamismo da atividade económica nos principais parceiros comerciais de Portugal.

No que diz respeito à evolução da procura interna, a orientação restritiva da política orçamental, conjugada com expectativas desfavoráveis quanto à evolução da atividade e do mercado de trabalho, a perceção de uma redução do rendimento permanente e a constituição de poupanças por motivos de precaução justificam a forte redução do consumo das famílias, especialmente no segmento dos bens duradouros. Adicionalmente, as expectativas de redução da procura interna, o elevado nível de

incerteza e a restritividade das condições monetárias e financeiras têm como reflexo uma acentuada contração da formação bruta de capital fixo.

A taxa de inflação em Portugal, medida pela variação média do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), situou-se em 2.8 condicionada que foi pelo impacto de diversas medidas associadas ao processo de consolidação orçamental que entraram em vigor, quer em 2011, quer em 2012, com destaque para o aumento das taxas do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) aplicáveis a alguns produtos.

A gestão da dinâmica do processo de ajustamento da economia portuguesa coloca importantes desafios ao nível das grandes opções políticas. Uma eventual moderação da intensidade do esforço de ajustamento, designadamente ao nível orçamental, está condicionada pela garantia de condições de financiamento para a economia portuguesa e implica uma maior acumulação de dívida, agravando as suas condições de sustentabilidade. Nestas condições, um ajustamento orçamental que contribua para o crescimento potencial da economia é inadiável. O reforço do consenso social em torno das linhas orientadoras do processo de ajustamento é condição fundamental para a manutenção da credibilidade junto dos mercados financeiros internacionais e das autoridades internacionais e, consequentemente, para o sucesso do programa de ajustamento. A promoção do crescimento económico, assente na dinâmica das exportações, protagonizada pelo setor privado e beneficiando do papel catalisador do setor público, poderá constituir um importante fator agregador.

4 — O Setor Imobiliário

Já no mercado imobiliário constata-se que o ano 2012 foi, nas palavras do responsável por uma das mais importantes consultoras nacionais "... o pior das últimas décadas..." tendo-se registado uma quebra de 20 % do respetivo volume de negócios face a 2011.

O ano marcou a tendência de afastamento dos investidores institucionais nacionais e estrangeiros do mercado imobiliário português, com o volume total do investimento em imóveis comerciais, por exemplo, a registar uma nova queda de 50 % para os 100 milhões de euros, por comparação com 200 milhões de euros em 2011 e 700 milhões em 2010.

Os investimentos dos grandes fundos de investimento institucionais portugueses e alemães, que são tradicionalmente os mais relevantes no mercado português foram em 2012 praticamente nulos.

A escassez de financiamento continua a encabeçar o conjunto de razões para o mau desempenho do setor, sendo as incertezas sobre a recuperação económica do país o principal fator de afastamento dos investidores internacionais.

O investimento nacional foi levado a cabo de modo esparso e por pequenos investidores, registando um volume que se situou nos cerca de 8,6 milhões, bem longe dos 16 milhões de média da última década.

No setor do arrendamento regista-se uma queda acentuada das rendas médias, que chegam a atingir valores de um só dígito.

Já relativamente aos fundos de investimento imobiliário os mesmos registaram ainda assim um crescimento dos montantes sob gestão de 1.3 % sem prejuízo do número total de participantes ter passado a 85.459, o que representa uma descida de 24.543 face aos 110.002 verificados em dezembro do ano anterior. Para este ligeiro crescimento não terá deixado de contribuir a performance dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII), cujo número ascendeu a 4.658 no final de 2012. Também os fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIAH) assistiram a um crescimento de participantes durante o ano, que terminaram com 42, mais 17 que em dezembro de 2011.

5 — A Sociedade Gestora

No ano de 2012, a GEF, S. A. continuou a gerir os fundos que anteriormente administrava consolidando as suas respetivas atividades no respeito pela estratégia delineada pela sociedade gestora e sempre no interesse dos participantes, cujas atividades têm vindo a acompanhar a par e passo.

Relativamente a estes fundos a Administração volta, como em anos anteriores e por uma questão de sistematização, a tomar a liberdade de remeter os Senhores Acionistas para o conteúdo de cada um dos respetivos Relatórios de Atividades que resumidamente se detalham de seguida:

Fundo Investimento Imobiliário Fechado GEF 2

O exercício de 2012 marca para este fundo, cujos empreendimentos se encontram concluídos, o reflexo da apatia sentida no setor imobiliário em geral, situação que tem vindo a dificultar a colocação dos produtos que daquelas promoções remanesceram na propriedade deste Fundo.

Relativamente ao empreendimento denominado Paço do Duque encontram-se ainda por alienar as mesmas frações que ali foram construídas e que aludíamos no relatório do exercício anterior sendo que a colocação

no mercado da compra e venda se tem revelado bastante difícil, pese embora os esforços desenvolvidos nesse sentido.

Em consonância com os participantes do Fundo será de equacionar o destino destas mesmas frações potenciando a sua eventual colocação no mercado alternativo de arrendamento.

No ano de 2012 o Fundo transmitiu a favor da Fundação Dom Manuel II as frações de comércio que operam a dação em pagamento do terreno onde esta promoção ocorreu.

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

Já relativamente ao imóvel sito na Rua da Emenda, em Lisboa, denominado Chiado XXI continuam por alienar três das frações que integram aquele empreendimento para cuja colocação se fazem sentir as mesmas dificuldades dos demais produtos.

No âmbito do loteamento denominado Moinho do Guizo, em A-da-Beja mantém-se os contactos com diversas mediadoras no sentido da alienação dos mesmos.

No mês de maio de 2012 e no sentido de concentrar os ativos que o fundo detinha no denominado edifício da Bolsa situado junto a Sete Rios o fundo GEF 2 permutou com a sociedade Alibera SA a fração correspondente a parte do 17.º piso ("EP") das Amoreiras e 6 estacionamentos com as frações que esta detinha naquele edifício no 11.º e 13.º piso ("AP e "AW") e 4 estacionamentos. Esta permuta veio assim permitir a possibilidade de uma forma mais global de renegociar o arrendamento daquele espaço com o atual arrendatário.

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

Fundo Investimento Imobiliário Fechado GEF 3

O Fundo continuou no exercício de 2012 a desenvolver a sua atividade no âmbito do Empreendimento Nova Amoreiras.

Neste domínio foram praticamente concluídas as obras de urbanização daquele empreendimento quer ao nível dos espaços verdes, iluminação, arruamentos e outras envolventes que irão permitir dotar o mesmo das infraestruturas capazes de servir os lotes que se encontram construídos no local, nomeadamente o lote 3 cuja construção foi concluída a fim de efetuar o pagamento ao anterior proprietário do terreno. Neste âmbito é de esperar que a escritura de dação em cumprimento desta obrigação do fundo se processe no decurso do primeiro trimestre de 2013.

No seguimento do que referimos no relatório do exercício anterior e depois de recuperado o Lote 7 do empreendimento mantiveram-se e estabeleceram-se novos contratos de arrendamento nos espaços entretanto criados naquela área mantendo-se assim a rentabilidade deste fundo no âmbito deste seu imóvel.

Relativamente ao ratio que obriga o Fundo, nos termos do regime jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (alínea a) do n.º 1 do Artigo 38.º do RJFII) a deter uma relação de 75 % entre os imóveis de que é proprietário e a globalidade dos seus ativos, este tema tem sido monitorizado junto da CMVM, antevendo-se que a breve trecho ter-se-ão de tomar medidas no sentido da reposição daquele ratio ou na eventual liquidação do Fundo, situação que não deixaremos de colocar aos senhores participantes na altura devida para consideração das opções que se vierem a viabilizar.

No decurso do ano de 2012 o Conselho deliberou não proceder a qualquer distribuição de rendimentos.

Fundo Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira

Como é do conhecimento dos senhores participantes o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira foi constituído em 21 de agosto de 2006, no seguimento da autorização da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários concedida para esse efeito, em 03 de agosto do mesmo ano.

O fundo continua a ter como principal objeto a rentabilização de um conjunto de instalações sitas no concelho de Palmela dispostas em edifícios destinados à indústria, armazenagem e associados a uma vertente administrativa.

Como já havia acontecido no exercício anterior durante o ano em curso o arrendatário das instalações propriedade do Fundo levou a cabo um conjunto de obras de melhoramento nas mesmas situações que veio a provocar a sua valorização e uma redução das rendas devidas pelo mesmo ao Fundo, por compensação dos valores despendidos.

No seguimento do que já havia sido referido no relatório anterior continua suspensa a operação do loteamento prevista para o local uma vez que se continua a aguardar a aprovação do PDM de Palmela por forma a consagrar a alteração do uso de parte dos solos (parcela de REN) que integram a mesma.

Durante o ano de 2012 e de forma justificada, atendendo a performance do mesmo o fundo levou a cabo uma distribuição de rendimentos no valor global de € 85.000,00 (oitenta e cinco mil euros) que ocorreu em setembro de 2012.

Continuando a política de investimento definida pelos senhores participantes as atividades do fundo em 2012 irão centrar-se nas tarefas ligadas à rentabilização do património que integra os seus ativos.

Fundo Investimento Imobiliário Fechado 2011

Como é sabido Fundo de Investimento Imobiliário Fechado 2011 foi constituído em 18 de maio de 2006, no seguimento da autorização da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários concedida em 11 de maio do mesmo ano sendo um fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por oferta particular de subscrição cujo objetivo prioritário visa o desenvolvimento de projetos imobiliários, destinados fundamentalmente à habitação.

O exercício de 2012 desenvolveu-se, como nos anteriores pelo acompanhamento dos projetos imobiliários que o mesmo detém em carteira, nomeadamente os projetos sítos em Birre, Bilros, Carrascal e Arneiro, todos eles no concelho de Cascais.

Considerando as dificuldades sentidas no setor ao longo deste exercício e dada a limitada procura só foi possível alienar dois lotes em dois daqueles empreendimentos a saber um lote em Birre e um lote em Bilros.

No decurso do ano de 2012 o Fundo não procedeu a qualquer distribuição.

Para 2013 as atividades do fundo continuarão a centrar-se na gestão do seu património nomeadamente na concretização dos projetos imobiliários que se encontram em fase de licenciamento e incremento das tarefas relacionadas com a comercialização dos mesmos, sendo que neste campo se vislumbram algumas possibilidades já verificadas no início do presente exercício de vir a alienar um conjunto de lotes operação que viabilizará a possibilidade de redução substancial do passivo bancário.

Fundo Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Amoreiras foi, como é do conhecimento de todos os senhores participantes, constituído em 28 de dezembro de 2006 tendo como objetivo prioritário o desenvolvimento de um importante projeto imobiliário, destinado à habitação e serviços no centro da cidade de Lisboa, mais concretamente nas antigas instalações do antigo Quartel de Campolide no quarteirão delimitado pelas Avenidas Duarte Pacheco, Conselheiro Fernando de Sousa e Rua Artilharia Um.

O exercício de 2012 ficou marcado pelas tentativas de regularização junto da Câmara Municipal de Lisboa do processo camarário de alteração do Plano de Pormenor da Artilharia Um no qual o projeto se insere e emissão do Alvará de Loteamento que lhe está subjacente por forma a permitir colocar este empreendimento no mercado nacional e internacional junto de entidades investidoras que operem no âmbito das valências associadas aos usos previstos para o local.

Nesse sentido continuámos a assistir, neste exercício a uma colaboração muito positiva entre os serviços daquela autarquia e os técnicos que acompanham o projeto.

Durante o exercício de 2012 não se efetuou qualquer distribuição de rendimentos do Fundo Amoreiras.

Em 2013 esta sociedade gestora espera que se venha a concluir o processo de regularização desta operação urbanística a qual permita a emissão do Alvará de Loteamento que venha a facilitar a comercialização do mesmo. Nesse sentido e por forma a dotar o fundo dos meios necessários para o efeito e permitindo usar a termo esta operação o fundo amoreiras, requereu não só um pedido de prorrogação por mais dois anos do financiamento já aprovado de € 140.000.000,00 (o que foi aceite pelo Banco financiador) bem como a concessão de um novo financiamento no valor de € 11.500.000,00 cuja aprovação se encontra assegurada esperando-se formalizar a escritura que venha a consagrar até ao termo do primeiro trimestre do presente exercício.

Lamentavelmente teremos de concluir que o exercício em causa continuou a registar o reflexo da crise sentida ao nível da atividade imobiliária com uma diminuição substancial da procura deste tipo de produto, situação que fará repensar alternativas à gestão dos imóveis em carteira.

No decurso do ano de 2012 o Fundo não procedeu a nenhuma distribuição de resultados.

Fundo Investimento Imobiliário Fechado Global Fundo

O Como 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.

O objetivo que esteve na base da constituição deste fundo prendeu-se, desde início, com o desenvolvimento de um projeto imobiliário, destinado à habitação e comércio sito em Lisboa, mais concretamente na zona da Estefânia, conhecido pelo Casal de Santa Luzia no âmbito do qual se encontra já aprovado a respetiva operação de loteamento aguardando-se a emissão do respetivo Alvará decorrendo com a Câmara Municipal de Lisboa a tramitação necessária para o efeito que tem vindo a ser dificultada por um conjunto de exigências formuladas por aquela Autarquia às quais temos vindo a dar resposta cabal.

Já relativamente ao edifício propriedade do fundo sito na Avenida Marechal Gomes da Costa em Lisboa continua em vigor o Contrato de Arrendamento com a firma CarClasse.

Considerando que o fundo apresentava nos finais de 2012 um património abaixo do valor mínimo previsto no artigo n.º 8 alínea b) do artigo 20.º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (RJFII), foi deliberado em 10 de dezembro de 2012 um aumento de capital de € 6.000.000,76 através da criação de 1.520.720 novas Unidades de Participação a serem subscritas por um novo participante.

No decurso do ano de 2012 o Fundo não procedeu a qualquer distribuição.

Fundo Investimento Imobiliário Fechado Bom Sucesso

É precisamente neste cenário recessivo que situamos a atividade do Fundo Bom Sucesso no ano de 2012.

Como é do conhecimento de todos os Senhores Participantes o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Bom Sucesso I foi constituído em 29 de dezembro de 2006, no seguimento da autorização da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários concedida em 14 de dezembro do mesmo, tendo como objetivo prioritário o desenvolvimento de um importante projeto imobiliário situado na zona de Óbidos, destinado à habitação numa vertente turística, projeto esse com uma área de implantação total de cerca de 200.000 m² e com uma área de construção acima do solo de cerca de 40.000 m², que contemplou um conceito inovador no campo da arquitetura, e que veio permitir conciliar, de forma harmoniosa, as leituras do espaço envolvente com a diversidade da traça dos inúmeros e conceituados arquitetos que emprestaram o seu nome ao projeto.

O exercício de 2012 fica marcado essencialmente por dois factos fundamentais para a continuidade da atividade do Fundo, referimo-nos:

a) À celebração de um novo contrato de financiamento com a NOVAGALICIA BANCO, S. A., na modalidade de abertura de crédito até ao montante de € 5.712.000,00 destinado à construção, reestruturação de passivo e tesouraria, contrato que permitiu dar um novo fôlego ao desenvolvimento do Empreendimento e revelou a confiança da entidade financiadora nesta operação;

b) Paralelamente e como forma de igual modo reduzir drasticamente o passivo do Fundo o mesmo levou a cabo, já no final do ano de 2012 uma operação de aumento de capital por transformação de parte do crédito detido pelo participante, aumento esse pelo montante de € 10.000.001,77 (dez milhões e um euro e setenta e sete cêntimos) a que correspondem 5.057.914 novas UP emitidas, sendo as mesmas subscritas, exclusivamente, pelo atual participante do Fundo, a sociedade Acordo Óbidos, S. A.

Estas duas operações permitiram não só dotar o Fundo de mais meios necessários à conclusão de algumas das obras em curso bem como refazer os ratios de capital do Fundo cuja reposição vinha sendo reclamada pela entidade reguladora a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Como já salientado em anterior relatório as dificuldades que se têm vindo a fazer sentir no setor imobiliário e neste tipo de empreendimentos em particular, têm vindo a provocar o abandono de alguns clientes das posições contratuais que anteriormente assumiram, o que se tem vindo a sentir com maior acuidade nos de nacionalidade espanhola, eles mesmo a braços com uma enorme crise económica.

Registaram-se assim algumas rescisões contratuais bem como o adiamento da realização de algumas das escrituras de compra e venda agendadas num cenário em que os clientes por forma a retardarem a concretização do seu investimento vieram alegar cada vez mais exigências no que concerne à conclusão quer das frações que prometeram adquirir quer das diversas componentes do Empreendimento.

O reduzido número de escrituras realizadas no exercício em curso continuou a gerar constrangimentos de tesouraria que têm obrigado a reponderar o relacionamento com os diversos fornecedores suscitando o alcançar de diversos acordos de pagamento e regularização de dívidas, situação que tem inclusivamente permitido eliminar parte substancial do contencioso existente.

Lamentavelmente teremos de concluir que o exercício em causa continuou a registar o reflexo da crise sentida ao nível da atividade imobiliária com uma diminuição substancial da procura deste tipo de

produto, situação que fará repensar alternativas à gestão dos imóveis em carteira.

No decurso do ano de 2012 o Fundo não procedeu a nenhuma distribuição de resultados.

Fundo Investimento Imobiliário Fechado Praça Maior

O Fundo de Investimento Imobiliário Praça Maior foi constituído em 23/03/2010 conforme autorização da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários concedida em 09/07/2009 tendo como único participante a Câmara Municipal da Maia.

No âmbito da sua política de investimentos o Fundo adquiriu um conjunto de imóveis sítos na cidade da Maia com a área total de cerca de 47.800 m² integrados na denominada UOPG 3.5., terrenos esses inseridos numa Unidade de Execução que abrange o limite da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão prevista no Plano Diretor Municipal da Maia, correspondente à área da zona desportiva central da Cidade da Maia.

O ano de 2012 e uma vez aprovada a referida Unidade de Execução foi essencialmente marcado pela procura de potenciais investidores para o desenvolvimento do projeto previsto para este local, o que envolveu os esforços quer desta sociedade gestora quer de agentes identificados para esse feito junto de um conjunto diverso de entidades, contactos esses que permitiram já no final do exercício a que fazemos referência identificar um grupo internacional ligado à gestão de residências assistidas com o qual foram desde logo estabelecidas negociações que visam a aquisição dos imóveis propriedade do fundo e sobre o sucesso das quais esperamos dar nota aos senhores participantes em sede de novo Relatório sem prejuízo de os mesmos irem acompanhando as mesmas a par e passo.

No decurso do ano conclui-se a empreitada de demolição das estruturas das antigas piscinas municipais que se encontram no local o que veio conferir ao local outra dinâmica e potenciar a procura de interessados.

O ano ficou ainda marcado pelos apelos da CMVM no sentido da reposição dos capitais mínimos do Fundo que se encontram abaixo dos limites legais. Neste âmbito esta sociedade gestora tem vindo a monitorizar com a entidade reguladora esta situação que poderá ficar definitivamente solucionada com o desfecho da operação que temos vindo a aludir.

No decurso do ano de 2012 o Fundo não procedeu a nenhuma distribuição de resultados.

Para o ano de 2013 esta sociedade gestora espera poder concluir com sucesso as negociações que foram iniciadas no exercício anterior e a que acima aludimos.

Desta forma ficam os Senhores Acionistas completamente sintonizados com as atividades levadas a cabo ao longo de 2011 no que concerne aos fundos GEF 2, GEF 3, Quinta da Ribeira, Global Fundo, Bom Sucesso I, Amoreiras, 2011 e Praça Maior.

Sob o ponto de vista operativo a sociedade gestora continuou a facilitar aos participantes dos fundos que gere e administra e que lho solicitem um serviço remunerado de acesso direto, via internet, aos principais indicadores de gestão dos fundos.

No campo da supervisão a GEF, S. A. tem vindo, como nos exercícios anteriores, a colaborar diretamente com a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários no sentido de dar cumprimento à regulamentação em vigor enquadrando a sua aplicação num cenário macroeconómico bastante desfavorável o que em consonância com aquela entidade tem permitido dar resposta às situações pontuais vividas por cada um dos fundos que atualmente administra.

No exercício em análise o quadro de pessoal da GEF, S. A. manteve o número de colaboradores com que vinha contando ao seu serviço nos exercícios anteriores, situação que poderá vir a ser alterada caso, se como é desejo desta sociedade gestora, passar a administrar um maior número de fundos.

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no quadro das disposições nacionais em vigor para este tipo de sociedade sendo perfeitamente explícitas no que concerne à situação financeira da GEF, S. A. no período em exercício.

6 — Aplicação de resultados

A GEF, S. A. apresentou, no exercício de 2012 um resultado positivo de € 105.629,83 (cento e cinco mil seiscientos e vinte e nove euros e oitenta e três cêntimos) que esta sociedade gestora propõe que seja constituída uma reserva legal, no montante de € 5.281,49 (cinco mil duzentos e oitenta e um euros e quarenta e nove cêntimos) e restante para resultados transitados

7 — As perspetivas para 2013

O ano de 2013 será ainda um ano que registará o prolongamento da recessão económica com perspetivas disparelhas relativamente às previsões apresentadas quer pelo FMI quer pelo Governo Português, cujos números embora desfasados não permitem ainda revelar uma melhoria substancial da economia, embora se possa vir a registar um valor positivo no que concerne à balança corrente e de capitais.

No que tange ao setor imobiliário o ano de 2013 poderá trazer algum novo alento ao mercado, animado pelas recentes alterações legislativas ao nível dos incentivos fiscais a conceder a estrangeiros que pretendam investir no imobiliário nacional bem como na nova política de concessão de autorizações de residência para nacionais de países terceiros que poderão vir a adquirir muitos dos imóveis que se encontram atualmente no mercado, embora em termos gerais o mercado da compra e venda deva continuar a registar níveis modestos de evolução.

Já o mercado do arrendamento e o setor dos escritórios, serviços e hotelaria deverão registar níveis mais animados de procura e de colocação aliados à tendência da concretização de investimentos em áreas de maior rentabilidade e retorno.

Sem prejuízo dessa tendência e no exercício que ora se inicia a Administração da GEF, S. A. continuará a pautar as suas atividades na procura de dar resposta ao racional de investimento que inicialmente foi definido pelos participantes dos diversos fundos que atualmente administra.

2 — Demonstrações Financeiras

Balanco em base individual (NCA) a 31 de dezembro de 2012

(Em euros)

	Notas	Ano			Ano anterior
		Valores antes de provisões, imparidades e amortizações	Provisões, imparidades e amortizações	Valor líquido	
		1	2	3 = 1-2	
Ativo					
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		448		448	28
Disponibilidades em outras instruções de crédito	3	1 523		1 523	1 958
Aplicações em instituições de crédito	4	919 111		919 111	851 450
Outros ativos tangíveis	5	530 730	527 364	3 365	9 303
Ativos por impostos correntes					1 720
Outros ativos	6	279 465		279 465	220 866
<i>Total de ativo</i>		1 731 276	527 364	1 203 912	1 085 325

(Em euros)

	Notas	Ano			Ano anterior
		Valores antes de provisões, imparidades e amortizações	Provisões, imparidades e amortizações	Valor líquido	
		1	2	3 = 1-2	
Passivo					
Passivos por impostos correntes	7	20 292		20 292	
Outros passivos	8	67 529		67 529	74 864
<i>Total de passivo</i>		87 821		87 821	74 864
Capital	9	1 000 000		1 000 000	1 000 000
Outras reservas e resultados transitados		10 461		10 461	(46 259)
Resultado do exercício		105 630		105 630	56 720
<i>Total de capital</i>		1 116 091		1 116 091	1 010 461
<i>Total de passivo + capital</i>		1 203 912		1 203 912	1 085 325

O Conselho de Administração: *Fernando Pedro Silva Gomes* — *Lourenço Nobre da Veiga Pereira Coutinho*. — O Técnico Oficial de Contas, *Francisco António Santos Quintais*.

Demonstração de Resultados em base individual (NCA) a 31 de dezembro de 2012

(Em euros)

	Notas	Ano	Ano anterior
Juros e rendimentos similares	10	28 649	36 515
Juros e encargos similares			
Margem financeira		28 649	36 515
Rendimentos de serviços e comissões	11	556 802	562 677
Outros resultados de exploração	12	(1 628)	(3 021)
Produto bancário		555 174	559 655
Gastos com pessoal	13	319 206	325 867
Gastos gerais administrativos	14	107 926	155 307
Amortizações do exercício	5	8 113	25 876
Resultado antes de imposto		148 578	89 120
Impostos:			
Correntes	15	42 948	32 401
Diferidos			
Resultados após impostos		105 630	56 720

O Conselho de Administração: *Fernando Pedro Silva Gomes* — *Lourenço Nobre da Veiga Pereira Coutinho*. — O Técnico Oficial de Contas, *Francisco António Santos Quintais*.

Demonstração individual dos movimentos nas contas de Capital Próprio

(Em euros)

	Total capital próprio	Capital	Reservas	Resultados transitados	Resultado líquido exercício
Saldo em 01 de janeiro de 2011	953 741	1 000 000		(179 812)	133 553
Transferência para resultados transitados				133 553	(133 553)
Resultado líquido do exercício	56 720				56 720
Saldo em 31 de dezembro de 2011	1 010 461	1 000 000		(46 259)	56 720

(Em euros)

	Total capital próprio	Capital	Reservas	Resultados transitados	Resultado líquido exercício
Transferência para resultados transitados			2 835	53 884	(56 720)
Resultado líquido do exercício.	105 630				105 630
Saldo em 31 de dezembro de 2012	1 116 091	1 000 000	2 835	7 625	105 630

O Conselho de Administração: *Fernando Pedro Silva Gomes — Lourenço Nobre da Veiga Pereira Coutinho.* — O Técnico Oficial de Contas, *Francisco António Santos Quintais.*

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Montantes expressos em euros)

	Notas	31-12-2012	31-12-2011
Fluxos de caixa de atividades operacionais:			
Juros e proveitos recebidos		23 241	26 694
Serviços e comissões recebidos		499 277	465 391
Pagamentos a fornecedores		(116 722)	(192 231)
Pagamentos a empregados		(304 740)	(311 586)
		101.057	(11 731)
Variação nos ativos e passivos operacionais:			
Outros ativos e passivos operacionais		(31 512)	(51.067)
Fluxo de caixa das atividades operacionais — antes de impostos sobre os lucros:			
Imposto sobre os lucros (pagos)/recebidos		2 615	(32 474)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		72 160	(95 273)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:			
Aquisição de ativos tangíveis		(2 176)	(5 472)
Alienações de ativos tangíveis			
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		(2 176)	(5 472)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:			
Variação líquida em caixa e seus equivalentes		69 984	(100 745)
Caixa e equivalentes no início do período		846 986	947 731
Caixa e equivalentes no fim do período		916 970	846 986
		69 984	(100 745)
Caixa e equivalentes engloba:			
Caixa		448	28
Disponibilidades em outras instituições de crédito	3	1 523	1 958
Aplicações em outras instituições de crédito	4	915 000	845 000
		916 970	846 986

O Conselho de Administração: *Fernando Pedro Silva Gomes — Lourenço Nobre da Veiga Pereira Coutinho.* — O Técnico Oficial de Contas, *Francisco António Santos Quintais.*

Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados relativo a 31 de dezembro de 2012

NOTA 1 — Atividade

A GEF — Gestão de Fundos Imobiliário S. A. foi constituída por escritura pública de 05 de março de 1990, sob a forma de sociedade anónima, tendo como principal objeto a administração, gestão e representação de Fundos de Investimentos Imobiliários, criados nos termos da lei.

O capital social da GEF — Gestão de Fundos Imobiliários S. A. é de um milhão de euros, representado por duzentas mil ações, com valor nominal de cinco euros cada uma.

A GEF — Gestão de Fundos Imobiliários S. A. à data de 31 de dezembro de 2012, gere oito Fundos Imobiliários Fechados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as NCA — Normas de Contabilidade Ajustadas.

NOTA 2 — Principais políticas contabilísticas

As principais políticas contabilísticas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Especialização do exercício:

Os gastos e os rendimentos são reconhecidos de acordo com o princípio contabilístico da especialização dos exercícios, sendo registados quando se vencem, independente do momento do seu pagamento ou recebimento.

b) Ativos tangíveis:

Os ativos tangíveis estão valorizados ao custo de aquisição deduzidos das respetivas amortizações acumuladas.

c) Imposto sobre os lucros:

A Sociedade está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC).

Os impostos sobre lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos.

Os impostos sobre os lucros são reconhecidos em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios.

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada.

Os impostos diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis com exceção das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de ativos e passivos que não afetem quer o lucro contabilístico quer o fiscal. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos apenas na medida em que seja expectável que existam lucros tributáveis no futuro capazes de absorver as diferenças temporárias dedutíveis

NOTA 3 — Disponibilidades em outras instituições de crédito

O saldo da rubrica de disponibilidades corresponde essencialmente a depósitos à ordem no Banco Espírito Santo no montante de €1.465.

NOTA 4 — Aplicações em instituições de crédito

Na rubrica de aplicações estão registados um depósito a prazo no Banco Espírito Santo no montante de €915.000, que vence juros à taxa de 2.55 % e € 4.111 corresponde à estimativa de juros a receber em 2013.

NOTA 5 — Outros ativos tangíveis

No quadro abaixo indicado, estão refletidos os movimentos ocorridos durante o ano dos outros ativos tangíveis.

Ativos tangíveis

Contas	Sado do exercício anterior		Aumentos	Amortizações do exercício	Valor líquido em 31.12.2012
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições		
Ativos tangíveis					
Equipamento:					
Mobiliário e material	13 392	12 284		264	843
Máquinas e ferramentas	13 042	12 825		217	
Equipamento informático.....	290 192	287 173	2 176	2 674	2 522
Instalações interiores	25 482	25 482			
Material de transporte	177 364	172 511		4 853	
Outro equipamento.....	9 081	8 975		106	
<i>Total</i>	528 554	519 251		8 113	3 365

NOTA 6 — Outros ativos

Na rubrica de outros ativos estão registados essencialmente € 44.882 referente às comissões de gestão do período do mês de dezembro de 2012 faturadas em janeiro de 2013, € 52.232 corresponde a despesas relativas à constituição de uma sociedade no Brasil, que serão debitadas aquando da sua constituição, € 4.049 corresponde a seguros cobrados no ano referentes ao ano 2013, € 2.852 corresponde à renda paga em dezembro de 2012, referente a janeiro de 2013 e € 170.215 corresponde a dívida de clientes referente às comissões de gestão.

NOTA 7 — Passivos por impostos correntes

Nesta rubrica de passivos por impostos correntes, está registado a provisão de IRC a pagar à data de 31 de dezembro de 2012.

NOTA 8 — Outros passivos

Na rubrica de outros passivos estão registados essencialmente € 41.457 referente às férias e subsídios de férias que serão liquidadas durante o ano 2013, € 8.970 corresponde às retenções efetuadas ao pessoal em dezembro de 2012 que serão liquidadas em janeiro de 2013 (IRS € 2.927 e TSU € 6.043) e € 13.843 corresponde aos montantes a pagar aos fornecedores.

NOTA 9 — Capital social

O capital social é de um milhão de euros, representado por duzentas mil ações, com valor nominal de cinco euros cada uma, integralmente subscritas e realizadas.

NOTA 10 — Juros e rendimentos similares

Nesta rubrica encontram-se registados os juros dos depósitos a prazo efetuados no Banco Espírito Santo durante o ano 2012.

NOTA 11 — Rendimentos de serviços e comissões

Nesta rubrica estão registados as comissões relativas à gestão dos fundos administrados pela GEF — Gestão de Fundos Imobiliários S. A.

NOTA 12 — Outros resultados de exploração

Nesta rubrica estão incluídos a quota paga APPI no montante de € 1.796 e € 679 que corresponde ao imposto único de circulação dos veículos automóveis pertencentes à empresa, bem como o recebimento do seguro vida no montante € 773 e € 895 referente ao excesso de estimativa de imposto.

NOTA 13 — Gastos com pessoal

O valor da rubrica é composto por:

Gastos com pessoal

(Montantes expressos em euros)

	31-12-2012	31-12-2011
Remunerações dos órgãos sociais	69 630	69 712
Remunerações do pessoal	183 929	190 798
Encargos sociais obrigatórios.....	57 741	59 307
Outros custos	7 906	6 050
	<u>319 206</u>	<u>325 867</u>

A GEF — Gestão de Fundos Imobiliário S. A. teve no seu quadro de pessoal durante o ano um efetivo médio de dois Administradores executivos e de nove colaboradores.

NOTA 14 — Gastos gerais administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

Gastos gerais administrativos

(Montantes expressos em euros)

	31-12-2012	31-12-2011
Combustível	9 230	4 067
Material de consumo corrente	10 602	7 309
Publicações	2 087	1 658
Material de higiene e limpeza	3 214	4 235
Rendas	37 479	39 570
Comunicação	9 500	14 722
Deslocações	5 943	6 600
Conservação e reparações	6 633	9 792
Formação pessoal		431
Seguros	4 028	3 382
Serviços especializados	17 245	55 251
Outros serviços	1 965	8 290
	107 926	155 307

A rubrica de rendas corresponde ao valor pago pela GEF relativamente ao 17.º piso nas Amoreiras.

Os honorários do exercício de 2012 relativos à Sociedade de Revisores de Contas são de € 3.567.

NOTA 15 — Impostos

A GEF — Gestão de Fundos Imobiliários S. A. está sujeita à tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e correspondente Derrama Municipal.

O cálculo do imposto corrente em 2012 foi apurado com base numa taxa nominal de IRC e Derrama Municipal de 26,5 %.

3 — Certificação Legal de Contas

Introdução

1 — Examinámos as demonstrações financeiras da GEF — Gestão de Fundos Imobiliários, S. A., as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2012, (que evidencia um total de 1 203 912 euros e um total de capital próprio de 1 116 091 euros, incluindo um resultado líquido de 105 630 euros), a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa do período findo naquela data, e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

2 — É da responsabilidade da Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

3 — A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

4 — O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo 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 e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pela Administração, utilizadas na sua preparação;

A apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adotadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;

A verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e

A apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

5 — O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

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

Opinião

7 — Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da GEF — Gestão de Fundos Imobiliários, S. A., em 31 de dezembro de 2012, o resultado das suas operações, as alterações no capital próprio e os fluxos de caixa no período findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

Relato sobre outros requisitos legais

8 — É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do período.

4 — Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

Senhores Acionistas,

Nos termos da lei e dos estatutos, cumpre-nos submeter à apreciação de V. Exas. o nosso relatório e parecer sobre o relatório e contas apresentado pela Administração da GEF — Gestão de Fundos Imobiliários, S. A., referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

No desempenho das nossas funções, acompanhamos com regularidade a atividade e a gestão da Empresa, com base na análise da informação contabilística e, também, através de esclarecimentos solicitados à Administração e aos Serviços, de quem obtivemos a colaboração solicitada. Procedemos, ainda, à realização dos atos de verificação e comprovação que considerámos adequados para o cumprimento das nossas obrigações de fiscalização.

O relatório de gestão está em conformidade com as contas apresentadas pela Administração, refere os aspetos mais relevantes que caracterizaram a atividade desenvolvida no período e obedece às disposições legais e estatutárias aplicáveis.

Como resultado das análises efetuadas concluímos que as contas apresentadas, compreendendo o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa e o correspondente Anexo, refletem de forma adequada a situação económica e financeira da Empresa à data a que se reportam.

Nestas condições, somos de parecer:

- Que se aprove o relatório e contas apresentados pela Administração;
- Que se aprove a proposta de aplicação de resultados.

31 de dezembro de 2012. — O Diretor Financeiro, *Francisco António Santos Quintais*.

307054569