

Relatório de Gestão 2016



**QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL
FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Resumo Executivo

Durante o exercício de 2016 prosseguiram as obras de urbanização do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Quinta da Ombria.

Aguarda-se a aprovação do Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução, apresentado no âmbito do loteamento da Parcela C, para onde se encontram previstas 12 moradias residenciais.

O Fundo contratou a elaboração dos estudos prévios para onze destas moradias residenciais na Parcela C e o projecto completo para uma das moradias à entidade Promontório Arquitectos, Lda.

Em 3 de Outubro de 2016, a Câmara Municipal de Loulé deferiu a emissão do Alvará de Licenciamento referente à construção do Campo de Golfe do NDT da Quinta da Ombria.

Em 7 de Novembro de 2016, procedeu-se à alienação da parcela de espaço verde de lazer, onde será construído o campo de golfe e das duas parcelas de área verde equipada, EQ1 e EQ2, respectivamente.



Conteúdo

Resumo Executivo	1
Conteúdo	2
Ambiente de Negócio.....	3
Actividade do Fundo	3
Investimentos do Exercício.....	4
Alienações do Exercício	4
Comentário aos Resultados	4
Proposta de Distribuição de Resultados.....	4
Perspectivas para 2017	4
Agradecimentos	4



Ambiente de Negócio

O crescimento da economia portuguesa em 2016 permaneceu deprimido, com as previsões à data da escrita a fixarem o crescimento real do PIB em 1,2%, 40 pontos base abaixo do anterior. Manteve-se uma situação de investimento privado limitado pelo efeito conjugado de elevado endividamento empresarial e fragilidade do sistema bancário, a par de consumo privado restringido por níveis de desemprego ainda altos (11%, 150 pontos base abaixo de 2015). No que às finanças públicas respeita, a consolidação orçamental decorrente da obtenção de saldos primários positivos não foi suficiente para inverter o crescimento do ratio entre dívida pública e PIB, que voltou a subir e se fixou, de novo, acima de 130%, alto quer em termos



absolutos (mais do dobro do limite previsto no Tratado de Maastricht) quer em termos relativos (o terceiro mais alto da União Europeia e o quinto mais alto do mundo). Adicionalmente, foi também insuficiente para permitir configurar investimento público susceptível de impulsionar significativamente o crescimento económico. Em contraste com os restantes indicadores, a balança de transacções correntes manteve-se supervitória, já pelo quarto ano consecutivo. O exercício de 2016 decorreu assim num ambiente de crescimento anémico e em queda, com marcadas restrições de financiamento.

Actividade do Fundo

Durante o exercício de 2016, prosseguiram as obras de urbanização do NDT da Quinta da Ombria.

Encontra-se em fase de licenciamento o projecto de arquitectura do Clube de Golfe da Quinta da Ombria.

Aguarda-se a decisão do RECAPE efectuado no âmbito do loteamento da Parcela C previsto no Plano de Pormenor do NDT da Quinta da Ombria. A emissão da DECAPE permitirá a apreciação pela Câmara Municipal de Loulé do pedido de loteamento da Parcela C, onde serão construídas 12 moradias residenciais. Pós licenciamento da operação de loteamento, o Fundo poderá requerer o licenciamento da edificação das moradias, estando concluído o projecto de arquitectura a apresentar a licenciamento para a moradia a construir no lote C2, aprovado o

estudo prévio da C6 e C7 e adjudicado o estudo prévio das restantes moradias. Os arquitectos contratados são a Promontório Arquitectos, Lda.

Em 3 de Outubro de 2016, a Câmara Municipal de Loulé deferiu a emissão do Alvará de Licenciamento referente à construção do Campo de Golfe do NDT da Quinta da Ombria.

Em 7 de Novembro de 2016, o Fundo procedeu à venda à Sociedade Quinta da Ombria, SA da parcela do Campo de Golfe e das duas parcelas de área verde equipada.

Investimentos do Exercício

Não houve aquisições durante o exercício de 2016. Os investimentos efectuados pelo Fundo em 2016 estão directamente relacionados com o desenvolvimento do projecto do NDT da Quinta da Ombria.

Alienações do Exercício

Em Dezembro de 2016 o Fundo procedeu à alienação de três parcelas do NDT da Quinta da Ombria, concretamente a parcela do Campo de Golfe e as duas parcelas de área verde equipada.

A escritura de venda da parcela do Hotel encontra-se dependente da conclusão das obras de urbanização, tal como previsto no contrato promessa de compra e venda outorgado em 2014.

Comentário aos Resultados

O resultado do exercício de 2016 é negativo em € 1.073.470, representando as perdas potenciais resultantes das avaliações efectuadas por peritos avaliadores do Fundo aproximadamente 80% deste valor.

Proposta de Distribuição de Resultados

Propõe-se que os resultados negativos do exercício sejam inscritos em Resultados Transitados.

Perspectivas para 2017

As perspectivas para 2017 são de prossecução do desenvolvimento do projecto do NDT da Quinta da Ombria.

O projecto tem vindo a ser desenvolvido com capitais próprios, não existindo até à data financiamento contratado. Não se perspectiva que tal facto condicione o desenvolvimento do projecto no exercício de 2017.

Agradecimentos

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora deseja apresentar os seus agradecimentos:

- À CGD pela intervenção enquanto banco depositário do Fundo;
- Aos Peritos Avaliadores do Fundo;
- À Mazars, na sua qualidade de auditor do Fundo, pelo profissionalismo e independência no trabalho realizado;
- Às diversas entidades oficiais com intervenção neste projecto e em especial à Agência para o Investimento Externo de Portugal, EPE (AICEP), ao Turismo de Portugal I.P e restantes entidades que compõem a CPAI, cujo acompanhamento se tem revelado indispensável ao prosseguimento do projecto.

Lisboa, 10 de Fevereiro de 2017

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade

Administrador Delegado

QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2016			2015		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2016	2015
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	24 581 629	216 580	(4 612 214)	20 185 995	19 597 845	Unidades de participação	2	21 951 426	21 951 426
Total de activos imobiliários		<u>24 581 629</u>	<u>216 580</u>	<u>(4 612 214)</u>	<u>20 185 995</u>	<u>19 597 845</u>	Variações patrimoniais	2	(151 426)	(151 426)
							Resultados transitados	2	(4 884 066)	(4 043 070)
DISPONIBILIDADES							Resultado líquido do exercício	2	<u>(1 073 470)</u>	<u>(840 995)</u>
Caixa		40			40	35	Total do Capital do Fundo		<u>15 842 464</u>	<u>16 915 934</u>
Depósitos à ordem	7	1 002 423			1 002 423	698 791				
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-			-	-	CONTAS DE TERCEIROS			
Total das disponibilidades		<u>1 002 463</u>			<u>1 002 463</u>	<u>698 826</u>	Comissões e outros encargos a pagar	16	22 779	23 775
							Outras contas de credores	16	350 556	262 334
CONTAS DE TERCEIROS							Adiantamentos por venda de imóveis		<u>5 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
Outras contas de devedores		102 701			102 701	-	Total de valores a pagar		<u>5 373 335</u>	<u>3 286 108</u>
Total dos valores a receber		<u>102 701</u>			<u>102 701</u>	-				
							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Acréscimos de custos	17	75 360	94 628
Acréscimos de proveitos	15	-			-	-	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>75 360</u>	<u>94 628</u>
Outros acréscimos e diferimentos	15	-			-	-	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>21 291 159</u>	<u>20 296 671</u>
Total de acréscimos e diferimentos activos		-			-	-				
Total do Activo		<u>25 686 793</u>	<u>216 580</u>	<u>(4 612 214)</u>	<u>21 291 159</u>	<u>20 296 671</u>				
							Valor unitário da unidade de participação	2	721.7055	770.6076
Total do número de unidades de participação	2				21 951	21 951				

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2016.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2016	2015		Notas	2016	2015
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes	20	114 057	112 945	Outras, de operações correntes		-	3 011
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	22	1 578 292	654 785	Em activos imobiliários	22	712 336	10 850
Impostos e taxas:				Total de proveitos e ganhos correntes		712 336	13 861
Imposto sobre rendimento	12	-	670	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Impostos indirectos	12	44 928	5 573	Ganhos de exercícios anteriores		-	34
Fornecimentos e serviços externos	21	48 530	80 917	Total de proveitos e ganhos eventuais	1	-	34
Total de custos e perdas correntes	(A)	<u>1 785 806</u>	<u>854 890</u>	PERDA DO EXERCÍCIO	2	<u>1 073 470</u>	<u>840 995</u>
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	<u>-</u>	<u>-</u>			<u>1 785 806</u>	<u>854 890</u>
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		-	34
Resultados de activos imobiliários		(914 486)	(724 852)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(1 073 470)	(840 325)
Resultados correntes		(1 073 470)	(840 360)	Resultados líquidos do período		(1 073 470)	(840 995)

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Rendimentos de activos imobiliários	1 135 175	-
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	2 000 000	1 000 000
Outros recebimentos de activos imobiliários		
	<u>3 135 175</u>	<u>1 000 000</u>
Pagamentos:		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(2 645 893)	(72 549)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(40 366)	(1 976 924)
	<u>(2 686 259)</u>	<u>(2 049 473)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>448 916</u>	<u>(1 049 473)</u>
 <u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	-	3 637
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(75 094)	(71 972)
Comissão de depositário	(34 076)	(36 119)
Impostos e taxas	(35 285)	(11 534)
Outros pagamentos correntes	(824)	(33 113)
	<u>(145 279)</u>	<u>(152 738)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(145 279)</u>	<u>(149 101)</u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	<u>303 637</u>	<u>(1 198 574)</u>
Disponibilidades no início do exercício	<u>698 826</u>	<u>1 897 401</u>
Disponibilidades no fim do exercício	<u>1 002 463</u>	<u>698 826</u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2016.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

INTRODUÇÃO

O Fundo Quinta da Ombria – Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário (Fundo) foi autorizado por deliberação do Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 5 de Fevereiro de 2009, tendo iniciado a sua actividade em 23 de Fevereiro de 2009. Trata-se de um Fundo especial fechado de investimento imobiliário, constituído por subscrição particular, pelo período inicial de cinco anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por um ou mais períodos sucessivos de três anos desde que aprovado pelos participantes e autorizado pela CMVM. Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de activos imobiliários e por outros valores mobiliários, legalmente autorizados.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundbox - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora ou Fundbox), sendo as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A..

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano de Contas dos Fundos de Investimento Imobiliário e que consta do Regulamento da CMVM nº 2/2005. As notas cuja numeração se encontra ausente não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

As políticas contabilísticas mais significativas utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissão de gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora.

Pelo exercício da sua actividade, a Sociedade Gestora recebe do Fundo uma comissão de gestão anualizada de:

a. 0,35% (zero vírgula trinta e cinco por cento) (taxa nominal), calculada diariamente (unidade de participação essa, sem carácter de publicação, excepto a do último dia de cada mês) sobre o valor do activo total do Fundo, sendo cobrada mensalmente até ao terceiro dia útil do mês seguinte àquele a que diz respeito, com um valor mínimo anual de € 60.000 (sessenta mil euros), se o valor do activo total do Fundo for inferior a € 50.000.000 (cinquenta milhões de euros);

b. 0,30% (zero vírgula trinta por cento) (taxa nominal), calculada diariamente (unidade de participação essa, sem carácter de publicação, excepto a do último dia de cada mês) sobre o valor do activo total do Fundo, sendo cobrada mensalmente até ao terceiro dia útil do mês seguinte àquele a que diz respeito, com um valor mínimo anual de € 175.000 (cento e setenta e cinco mil euros), se o activo total do Fundo se encontrar no intervalo entre os € 50.000.000 (cinquenta milhões de euros) e os € 100.000.000 (cem milhões de euros);

c. 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) (taxa nominal), calculada diariamente (unidade de participação essa, sem carácter de publicação, excepto a do último dia de cada mês) sobre o valor do activo total do Fundo, sendo cobrada mensalmente até ao terceiro dia útil do mês seguinte àquele a que diz respeito, com um valor mínimo anual de € 300.000 (trezentos mil euros), se o activo total do Fundo for igual ou superior a € 100.000.000 (cem milhões de euros).

Esta comissão é registada na rubrica “Comissões” (Nota 17).

c) Comissão de depositário

Destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo.

Esta comissão é calculada diariamente pela aplicação de uma taxa anual nominal de 0,2% sobre o valor do património líquido do Fundo, com o limite mínimo de €5.000 e máximo de €25.000 por semestre, sendo cobrada semestral e postecipadamente e registada na rubrica “Comissões” (Nota 17).

d) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação da taxa de 0.00266% sobre o valor líquido global do Fundo no final de cada mês, não podendo a colecta ser inferior a € 200 ou superior a € 20.000.

e) Activos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efectuados relativos a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados, uma vez que deverão reflectir o seu valor venal, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido caso fossem vendidos em condições de mercado.

Tendo em conta a Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, os imóveis adquiridos devem ser precedidos de pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes registados na CMVM. Os bens imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima anual e sempre que ocorram alterações significativas nos seus valores de mercado. A valorização de cada imóvel é definida pela média aritmética simples das avaliações dos peritos independentes, sendo o seu valor contabilístico igual às avaliações periciais, salvo as exceções previstas na Lei, como no caso de projetos de construção.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e activos imobiliários – Ajustamentos favoráveis/desfavoráveis” da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do activo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são reflectidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

Os adiantamentos por compra de imóveis são registados pelo montante adiantado a terceiros e apresentados no activo na rubrica “Activos imobiliários”.

f) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do património do Fundo pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do

património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

g) Regime fiscal

O regime fiscal alterou a 1 de Julho de 2015. À semelhança do ano de 2014, até 30 de Junho de 2015, o regime fiscal em vigor era o seguinte:

Os rendimentos prediais líquidos, obtidos no território português, à excepção das mais-valias prediais, são tributados à taxa autónoma de 25% (vinte e cinco por cento). Tratando-se de mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), que incide sobre 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

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

- Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício. No dia 30 de Outubro de 2012, entrou em vigor a Lei n.º 55-A/2012, publicada em suplemento ao Diário da República do dia 29 de Outubro, que veio introduzir diversas alterações em matéria tributária, nomeadamente, o aumento para 26.5% da generalidade das taxas de retenção na fonte em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) incidentes sobre rendimentos de capitais (tais como juros das obrigações e dos depósitos bancários e dos dividendos);
- Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a tributação autónoma, como se de pessoas singulares se tratasse, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

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

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, procede à reforma do regime de tributação dos OIC, onde as principais alterações são a tributação dos participantes à saída em sede de IRS e IRC e o ativo global líquido dos OIC passam a ser alvo de tributação em sede do imposto selo. Este regime fiscal entrou em vigor a 1 de Julho de 2015.

1. Na esfera do Fundo:

- O Fundo é tributado em IRC, à taxa geral prevista no respetivo Código (atualmente fixada em 21%), estando isento de derrama municipal e estadual;
- O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respetivas normas contabilísticas, estando no entanto isentos de rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e devendo desconsiderar os gastos relativos a esses rendimentos, previstos no artigo 23.º-A, do Código do IRC, e comissões de gestão;
- Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis por um período de 12 anos;
- Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;
- O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;
- Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo;
- O Fundo será tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

2. Na esfera do participante:

- Os investidores residentes que sejam pessoas singulares serão tributados em sede de IRS à taxa de 28%, através do mecanismo da retenção na fonte (salvo se optarem pelo englobamento);
- Os rendimentos pagos a investidores residentes que sejam pessoas coletivas estarão sujeitos a uma retenção na fonte de IRC provisória (por conta do imposto devido no final) à taxa de 25% (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte);
- Os sujeitos passivos não residentes que obtenham rendimentos: (i) distribuídos por fundos e sociedades de investimento imobiliário ou operações de resgate de UPs destes fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%; (ii) de fundos e sociedades de investimento mobiliário, incluindo mais-valias que resultem do respetivo resgate ou liquidação, estão isentos de IRS ou IRC;
- Os rendimentos obtidos por sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes e por beneficiários que não apresentem prova de que são não residentes, ficarão sujeitos às taxas de retenção na fonte definitiva de 25%, 28% ou 35% (consoante os casos);
- Os sujeitos passivos não residentes que não tenham efetuado prova atempada do seu estatuto poderão solicitar o reembolso total ou parcial do imposto que tenha sido retido na fonte, durante um prazo de dois anos;
- Para efeitos da aplicação deste regime, os rendimentos decorrentes da detenção de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário e da titularidade de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário, incluindo as mais-valias que

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em euros)

resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2016, o saldo desta rubrica é composto por um imóvel com as seguintes características:

Imóvel	2016				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Outros Projectos de Construção					
Q 475/609/11313, E.M. N	81,441	3,574	85,015	85,015	-
QT OMBRIA 11283,	126,962	(1,162)	125,800	125,800	-
QT OMBRIA 11307,	8,474	(649)	7,825	7,825	-
QTA OMBRIA 11302,	34,272	2,528	36,800	36,800	-
QT OMBRIA 739,	214,119	(68,669)	145,450	145,450	-
QT OMBRIA 2460,	29,232	38,168	67,400	67,400	-
QT OMBRIA 2462,	121,968	93,062	215,030	215,030	-
QT OMBRIA 837,	175,392	(7,542)	167,850	167,850	-
QT OMBRIA 839,	65,520	(2,920)	62,600	62,600	-
QT OMBRIA 1740,	91,577	79,248	170,825	170,825	-
QT OMBRIA 6106,	4,645,067	(517,452)	4,127,615	4,127,615	-
QT OMBRIA 6107,	1,317,956	(147,136)	1,170,820	1,170,820	-
QT OMBRIA 6108,	1,667,088	(206,633)	1,460,455	1,460,455	-
QT OMBRIA 6109,	962,192	(203,007)	759,185	759,185	-
QT OMBRIA 6110,	3,083,194	(391,869)	2,691,325	2,691,325	-
QT OMBRIA 6111,	11,595,396	(2,995,396)	8,600,000	8,600,000	-
QT OMBRIA 6112,	361,779	(69,779)	292,000	292,000	-
	<u>24,581,629</u>	<u>(4,395,634)</u>	<u>20,185,995</u>	<u>20,185,995</u>	<u>-</u>

O valor contabilístico reflecte o valor de transacção dos imóveis acrescido das despesas e impostos incorridos nas referidas transacções. Os valores despendidos com o desenvolvimento do projecto "Quinta da Ombria" até à data da avaliação foram reexpressos como montantes por conta de construções, cifrando-se o mesmo em € 3 3336 883. Estima-se que o projecto a desenvolver atinja valores superiores a cento e sessenta milhões de euros.

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores (Nota 3). Os projectos de construção devem ser reavaliados com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias susceptíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel. De acordo com o Regulamento nº 2/2015 da CMVM, considera-se uma alteração significativa do valor do imóvel a incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projecto, de acordo com o auto de medição da obra elaborado pela empresa de fiscalização.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em euros)

Os terrenos adquiridos localizam-se em Loulé e visam o desenvolvimento do projecto “Quinta da Ombria”, que inclui um hotel de 5 estrelas, aldeamentos turísticos, moradias, um campo de golfe e área de protecção e enquadramento, visando preservar e potenciar as características do Barrocal Algarvio. O empreendimento inclui o desenvolvimento de projectos de preservação da fauna e flora existentes, a recuperação de todo o sistema de gestão de água e a implementação de uma área de agricultura biológica.

Em 2016, foram alienados os imóveis denominados por EVL+PE+AB+EQ4, EQ1 e EQ2 cujo valor líquido contabilístico à data da operação era de €1.135.175.

2. CAPITAL DO FUNDO

O património do Fundo está titulado através de unidades de participação iguais com um valor base de mil euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O movimento do capital do Fundo durante o exercício de 2016 foi o seguinte:

	2016						
	Saldo em 31-12-2015	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2015	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12-2016
Unidades de participação	21,951,426	-	-	-	-	-	21,951,426
Variações patrimoniais	(151,426)	-	-	-	-	-	(151,426)
Resultados transitados	(4,043,070)	-	-	-	(840,995)	-	(4,884,066)
Resultado líquido do exercício	(840,995)	-	-	-	840,995	(1,073,470)	(1,073,470)
	<u>16,915,934</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,073,470)</u>	<u>15,842,464</u>
Número de unidades de participação	<u>21,951</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,951</u>
Valor da unidade de participação	<u>770.6076</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>721.7055</u>

O capital inicial do Fundo foi de € 15.000.000, realizado em numerário e representado por 15.000 unidades de participação de valor unitário de mil euros. O capital inicial foi integrado no activo em 23 de Fevereiro 2009, data de constituição do Fundo.

Em 15 de Outubro de 2009 e com referência à unidade de participação publicada em 30 de Setembro de 2009, o Fundo realizou o primeiro aumento de capital, no valor de € 2.000.000 realizado em numerário e concretizado com a subscrição de 2010,44 novas unidades de participação.

Em 31 de Março de 2011 e com referência à unidade de participação publicada em 28 de Fevereiro de 2011, o Fundo realizou um novo aumento de capital, no valor de € 1.000.000 realizado em numerário e concretizado com a subscrição de 1018,77 novas unidades de participação.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em euros)

Em 9 de Março de 2012 e com referência à unidade de participação publicada em 28 de Fevereiro de 2012, o Fundo realizou um novo aumento de capital, no valor de € 800.000 realizado em numerário e concretizado com a subscrição de 821,46 novas unidades de participação.

Em 29 de Janeiro de 2013 teve início um novo aumento de capital, com prazo de oferta de noventa dias e com calendarização para liquidação financeira em três períodos. Como resultado desta operação ocorreu em 31 de Janeiro de 2013 uma liquidação no valor de € 1.000.000 (um milhão de euros) e em 30 de Abril de 2013 uma liquidação no valor de € 2.000.000 (dois milhões de euros). Foram emitidas as correspondentes unidades de participação ao valor da unidade publicada com referência a 31 de Dezembro de 2012, passando o capital do Fundo, em 30 de Abril de 2013, a ser de € 21.194.467,19 (vinte e um milhões, cento e noventa e quatro mil, quatrocentos e sessenta e sete euros e dezanove cêntimos). Sendo o montante total de unidades de participação acrescido de variações patrimoniais de € 21.800.000,00 (vinte e um milhões, oitocentos mil euros), representado por 21951,43 unidades de participação.

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2016, a composição discriminada da carteira de activos do Fundo é a seguinte:

Imóvel / Terreno	2016		2016		2016		Valor do Imóvel	Localização
	Área (m ²)	Valor de aquisição	Data da avaliação	Valor de avaliação	Data da avaliação	Valor de avaliação		
1. Imóveis situados em Portugal								
1.3 Outros Projectos de Construção								
Q 475/609/11313, E.M. N	11,020	81,441	26-08-2016	78,230	26-08-2016	91,800	85,015	Loulé
QT OMBRIA 11283,	25,800	126,962	26-08-2016	122,600	26-08-2016	129,000	125,800	Loulé
QT OMBRIA 11307,	1,300	8,474	26-08-2016	7,150	26-08-2016	8,500	7,825	Loulé
QTA OMBRIA 11302,	12,800	34,272	26-08-2016	35,200	26-08-2016	38,400	36,800	Loulé
QT OMBRIA 739,	72	214,119	26-08-2016	132,500	26-08-2016	158,400	145,450	Loulé
QT OMBRIA 2460,	7,700	29,232	26-08-2016	61,600	26-08-2016	73,200	67,400	Loulé
QT OMBRIA 2462,	25,295	121,968	26-08-2016	202,360	26-08-2016	227,700	215,030	Loulé
QT OMBRIA 837,	1,900	175,392	26-08-2016	161,000	26-08-2016	174,700	167,850	Loulé
QT OMBRIA 839,	280	65,520	26-08-2016	57,500	26-08-2016	67,700	62,600	Loulé
QT OMBRIA 1740,	10,000	91,577	26-08-2016	155,650	26-08-2016	186,000	170,825	Loulé
QT OMBRIA 6106,	109,592	4,645,067	31-12-2016	4,010,230	31-12-2016	4,245,000	4,127,615	Loulé
QT OMBRIA 6107,	31,090	1,317,956	31-12-2016	1,137,640	31-12-2016	1,204,000	1,170,820	Loulé
QT OMBRIA 6108,	58,782	1,667,088	31-12-2016	1,456,910	31-12-2016	1,464,000	1,460,455	Loulé
QT OMBRIA 6109,	29,963	962,192	31-12-2016	757,370	31-12-2016	761,000	759,185	Loulé
QT OMBRIA 6110,	71,454	3,083,194	31-12-2016	2,614,650	31-12-2016	2,768,000	2,691,325	Loulé
QT OMBRIA 6111,	40,490	11,595,396	31-12-2016	7,900,000	31-12-2016	9,300,000	8,600,000	Loulé
QT OMBRIA 6112,	11,357	361,779	31-12-2016	273,000	31-12-2016	311,000	292,000	Loulé
Total		<u>24,581,629</u>		<u>19,163,590</u>		<u>21,208,400</u>	<u>20,185,995</u>	

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em euros)

Liquidez	2016						Valor Global
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	
<u>7.1.1 Numerário</u>							
Caixa		EUR					40
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>							
DO CGD 0.00%		EUR				-	986,471
DO Banco Santander 0.00%		EUR				-	11,171
DO Banco Millennium BCP 0.00%		EUR				-	4,781
						-	<u>1,002,463</u>

Outros valores a regularizar	2016						Valor Global
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	
<u>9.1.2. Outros Activos Activos</u>							
Valores Activos							102,701
<u>9.2.1. Recebimentos por conta de Imóveis</u>							
Prédio Urbano, QT OMBRIA		EUR					(5,000,000)
<u>9.2.2. Outros passivos</u>							
Valores Passivos		EUR					(448,695)
							<u>15,842,464</u>

6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os critérios e princípios de valorização estão descritos na nota introdutória.

7. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Contas	2016			Saldo em 31-12-2016
	Saldo em 31-12-2015	Aumentos	Reduções	
Numerário	35			40
Depósitos à ordem	698,791			1,002,423
Depósitos a prazo	-			-
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
Total	698,826	-	-	1,002,463

12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo durante o exercício de 2016 e 2015 apresentam a seguinte composição:

	2016	2015
Imposto sobre o Rendimento:		
IRC Aplicação Financeira	-	670
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	8,194	4,264
Imposto Municipal Imoveis	36,734	1,309
	44,928	5,573
Total de Impostos suportados	44,928	6,243

Tal como descrito acima na nota introdutória, entrou um novo regime fiscal em vigor a 1 de Julho de 2015, pelo que os valores calculados de imposto sobre o rendimento dizem respeito apenas ao período do primeiro semestre de 2015.

13. DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

Em Julho de 2012, o Fundo hipotecou a favor da Camara Municipal de Loulé, o imóvel com o artº 5685, melhor descrito na Nota 3. O objectivo desta garantia é assegurar a boa e regular construção das obras de urbanização do empreendimento Quinta da Ombria. A 31 de Dezembro de 2016, o valor do imóvel, dado pela média das avaliações era de €19.101.400.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em euros)

Foi celebrado em 2014 um Contrato-Promessa de Compra e Venda através do qual se promete vender o imóvel Quinta da Ombria 6111 tendo já recebido como adiantamento o valor de € 3.000.000.

Em 23 de Fevereiro de 2016, o Fundo recebeu de reforço de sinal relativamente à venda do Lote do Hotel no valor de 2 milhões de euros, sendo o montante total de adiantamentos para venda de imóveis de € 5.000.000 (ver nota 15).

Para além da obrigação descrita no parágrafo anterior, o Fundo tem em sua posse duas Garantias Bancárias, em seu favor, emitidas pela empresa responsável pela 1ª e 2ª fase das obras de urbanização do complexo turístico Quinta da Ombria, MAJA – Construções S.A., no montante de €126,307 e €215.024 respectivamente.

O Fundo tem também em sua posse uma terceira Garantia Bancária, em seu favor, emitida também pela empresa MAJA – Construções S.A., responsável pela construção de um viaduto sobre a ribeira do complexo turístico Quinta da Ombria, no montante de €96.577.

O objectivo das mesmas é garantir a boa execução das empreitadas.

14. CONTAS DE TERCEIROS – ATIVO

O saldo da rubrica “Outras contas de devedores” a 31 de Dezembro de 2016 de €102.701 corresponde ao montante de IVA a favor do fundo.

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	2016	2015
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	6,236	6,013
Banco Depositário	16,122	17,312
Autoridades de Supervisão	421	450
	<u>22,779</u>	<u>23,775</u>
Outras contas de credores		
Imposto s Rendimento	62	-
Imposto Selo	-	-
Imposto Municipal Sobre Imóveis		
Do período	-	-
Outros credores	350,494	262,334
	<u>350,556</u>	<u>262,334</u>
Adiantamento P/ Venda de Imoveis		
QdO Hotel, SA	5,000,000	3,000,000
	<u>5,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
Total	<u>5,373,335</u>	<u>3,286,108</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em euros)

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, a rubrica “Comissão de Gestão”, corresponde às comissões a pagar à Sociedade Gestora relativa ao mês de Dezembro e a rubrica “Comissão de Depositário” corresponde às comissões a pagar ao banco depositário do Fundo relativas ao segundo semestre de 2016 e 2015, respectivamente.

A conta de adiantamento por venda de imóveis regista o valor recebido de sinal relativamente à venda do lote do Hotel, cujo contrato promessa foi outorgado em 2014 (nota 13).

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2016	2015
crescimos de Custos		
IRC Aplicação Financeira	-	-
Imposto de Selo (Fundo)	1,968	2,115
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal S/ Imóveis	16,470	1,308
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	8,610	4,736
Honorarios	14,760	13,715
Provisão Custos Projecto	-	72,756
MAJA	22,802	
Prospectiva	10,750	
Total	75,360	94,628

17. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica refere-se a juros obtidos nos depósitos a prazo.

	2016	2015
Juros e Proveitos Equiparados		
Depósitos a prazo	-	3,011
Total	-	3,011

18. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2016	2015
Comissões e Taxas		
Comissão de Gestão	75,317	71,923
Comissão de depósito	32,886	34,863
Taxa de Supervisão	5,226	5,547
Outras Comissões	627	613
Total	114,057	112,945

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em euros)

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fornecimentos e Serviços Externos		
Conservação	-	4,471
Auditoria	8,610	4,736
Avaliações	7,565	2,706
Honorários	30,638	68,750
Outros	1,717	255
Total	<u>48,530</u>	<u>80,917</u>

A rubrica Honorários diz respeito a Honorários de Advogados.

20. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ganhos Oper. Financ. e Act. Imobili		
Em Activos Imobiliários	712,336	10,850
Perdas Oper. Financ. e Act. Imobili		
Activos Imobiliários	<u>(1,578,292)</u>	<u>(654,785)</u>
	<u>(865,956)</u>	<u>(643,935)</u>

21. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no nº 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2015 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Quinta da Ombria, é como segue:

Remunerações	<u>31-dez-16</u>
Remunerações Fixas	56 561
Remunerações Variáveis	<u>0</u>
Total	<u><u>56 561</u></u>

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (10%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o ano de 2016 (555.736 euros).

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2016 foi de 24 pessoas.

Não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo, não tendo esta última exercido atividades com impacto significativo no perfil de risco do fundo.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Nada a referir.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (o OIC), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 21 291 milhares de euros e um total de capital próprio de 15 842 milhares de euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1 073 milhares de euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** em 31 de dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites para os Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como

um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matéria relevante de auditoria	
Valorização de imóveis	Abordagem e resposta de auditoria
<p>Esta área é relevante face à importância no conjunto das demonstrações financeiras e ao elevado nível de julgamento associado às avaliações efetuadas, que pela sua natureza, envolvem diferentes pressupostos e metodologias.</p> <p>A carteira de imóveis do fundo ascende a 20 186 milhares de euros à data de 31 de dezembro de 2016, pelo que a probabilidade de distorções significativas é intensificada. A recuperabilidade do referido valor encontra-se dependente da concretização futura dos pressupostos utilizados nas avaliações na determinação desse valor, nomeadamente no que se refere aos prazos previstos para construção dos referidos imóveis e respetivos valores de mercado findos esses prazos, bem como da estrutura de custos que pode diferir entre o curto-prazo e o longo-prazo. Ainda que dentro dos limites para não ser exigida uma terceira avaliação, os valores dos dois avaliadores apresentam diferenças, tal como divulgado na Nota 3 do Anexo.</p>	<p>Analisámos os relatórios de avaliação de forma a entender a sua objetividade, abordagem e os seus resultados, bem como a qualificação e independência dos peritos avaliadores, verificando a sua inscrição na CMVM.</p> <p>Procedemos à revisão crítica em termos de razoabilidade dos <i>inputs</i> e metodologia utilizados nos modelos de avaliação, comparando os pressupostos utilizados pelos dois avaliadores.</p>

Outras matérias

As Demonstrações Financeiras do Fundo relativas ao ano findo em 31 de Dezembro de 2015 foram auditadas por outro auditor que expressou uma opinião sem reservas sobre essas demonstrações financeiras em 29 de Fevereiro de 2016.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites para os Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal;
- elaboração do Relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas,

modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da entidade gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do Relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o Relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 30 de dezembro de 2016 para um mandato compreendido entre 2016 e 2017.



- O órgão de gestão da entidade gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da entidade gestora em 9 de março de 2017.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade Gestora, durante a realização da auditoria.
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao OIC serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;

- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 9 de março de 2017



MAZARS & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, SA
representada pelo Dr. Fernando Jorge Marques Vieira (Revisor Oficial de Contas nº 564)