



QUINTA DA OMBRIA FEFII

RELATÓRIO DE GESTÃO 2014

Durante o ano de 2014 prosseguiram as obras de infra estruturas gerais da primeira fase do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Quinta da Ombria.

Este projecto de desenvolvimento turístico ficou ainda marcado em 2014 pelo facto de lhe ter sido atribuído em 3 de Novembro o estatuto de projecto de potencial Interesse nacional (PIN)

QUINTA DA OMBRIA - FEFII

RELATÓRIO DE GESTÃO 2014

AMBIENTE DE NEGÓCIO

A procura de casas na região de Lisboa continuou a crescer em 2014, e a um ritmo superior ao incremento de 47% registado em 2012 (fonte: SIR), em boa medida sob o impulso de investimento estrangeiro, incentivado pelos regimes de Autorização de Residência para Investimento (“ARI”) e dos Residentes Não Habituais (“RNH”). A APEMIP estima que este investimento tenha atingido €1,5 a €2 mil milhões em 2014, e que tenha sido responsável por cerca de 15% das transacções. Este incremento da procura conviveu com uma oferta rígida, fruto dos poucos projectos lançados desde 2010. Assim, a Cushman & Wakefield (“CW”) estimava a taxa de desocupação residencial em Lisboa em cerca de 5% no final de 2014, correspondendo a menos de 20,000 fogos. A Confidencial Imobiliário (“CI”) situava, à mesma data, os “yields” dos arrendamentos entre 5% e 8%, e reporta uma subida de preços em 2014 entre 9%, nos segmentos inferiores, e 24% na gama alta, fosso a que não será alheio o efeito combinado ARI-RNH.

No segmento de escritórios o “take up” aumentou significativamente, com o volume atingido em 2013 a ser superado nos três primeiros trimestres. As rendas “prime” subiram ligeiramente, pela primeira vez desde 2011, fixando-se, segundo a CW, em €19,00 por metro quadrado / mês. O “prime yield” verificou evolução oposta, situando-se, ainda segundo a CW, em 7% no final de 2014. A taxa de desocupação situava-se em cerca de 12%, também segundo a CW.

O ano de 2014 foi também positivo para o sector do turismo em Portugal. Segundo dados preliminares do INE, no conjunto do ano de 2014, os estabelecimentos hoteleiros acolheram 16,1 milhões de hóspedes (+12% que em 2013) e registaram 46,1 milhões de dormidas (+11%). Estes resultados superaram largamente os verificados em 2013, com +3.8% em número de hóspedes e +4.8% em dormidas. Verificou-se ainda a recuperação do mercado interno,

CONTINUAÇÃO
DAS OBRAS DE
INFRA
ESTRUTURAS
GERAIS DO NDT
QUINTA DA
OMBRIA

VENDA DA
PARCELA DO
HOTEL

OBTENÇÃO DE
ESTATUTO DE
PIN

invertendo a tendência dos últimos anos e sendo em 2014 responsável por 13,8 milhões de dormidas (+13%), resultado similar ao verificado no ano de 2010.

A evolução dos proveitos foi igualmente positiva em 2014, atingindo os proveitos totais o valor de 2.204,1 milhões de euros e os de aposento 1.555,5 milhões de euros, correspondendo a acréscimos de 12,8% e 13,5%, respectivamente (+5,3% e +6,2% em 2013).

ACTIVIDADE DO FUNDO

No ano de 2014 prosseguiram as obras de infra estruturas gerais da primeira fase do empreendimento, com a construção de parte da rede viária, onde se inclui a rotunda de acesso ao empreendimento e a restante obra na estrada municipal 524, bem como das infra estruturas de electricidade, gás e telecomunicações ao longo da rede viária. As obras de infra estruturas prosseguem em 2015.

O Fundo procedeu ainda à outorga do contrato promessa de compra e venda da futura parcela onde será construído o Hotel, tendo o Viceroy Hotel Group anunciado no final do ano este hotel como o futuro “Viceroy Algarve at Quinta da Ombria”.

Em Novembro de 2014 o projecto do NDT da Quinta da Ombria foi reconhecido pela Comissão Permanente de Apoio ao Investidor como projecto de potencial interesse nacional (PIN), nos termos do Decreto-Lei 154/2013, de 5 de novembro, tendo sido designado o Turismo de Portugal, I.P. como gestor do processo. Ao projecto foi atribuído o número PIN 220.

Já no início de Fevereiro de 2015 foi adjudicada e consignada a continuação das obras de infra estruturas da Fase I do empreendimento, com a construção do Viaduto sobre a Ribeira do Algibre.

Nesta fase de obra a actividade mantém o seu acompanhamento do ponto de vista ambiental, em conformidade com o definido no Plano de Gestão Ambiental para a Fase de Construção.

Investimentos do Exercício

Na evolução dos projectos e na continuação da obra do NDT Quinta da Ombria

Alienações do Exercício

Foi outorgado o contrato promessa de compra e venda da futura parcela do Hotel.

Comentário aos Resultados

Conforme contas em anexo, o resultado líquido foi negativo no valor de €1.204.846,99, sendo o mesmo justificado na sua quase totalidade pela valorização negativa dos imóveis, como indicado pelos Peritos Avaliadores do Fundo.

O Gross Asset Value (“GAV”) do Fundo cresceu, fixando-se em cerca de €19,8 milhões (€19,2 milhões em 2013), para o qual contribui favoravelmente o sinal e reforços de sinal recebidos no âmbito do CPCV outorgado.

Proposta de Distribuição de Resultados

Propõe-se que o resultado líquido negativo do exercício de €1.204.846,99 seja registado em resultados transitados.

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, de cuja experiência e conhecimento a gestão do Fundo muito beneficiou;
- À Ernst & Young 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.

Perspectivas para 2015

Para 2015 prevê-se a prossecução das obras de infra estruturas do empreendimento e o início da obra do Campo de Golfe.

O financiamento do projecto é crucial para o seu desenvolvimento no prazo previsto, pelo que têm vindo a desenvolver-se esforços nesse sentido.

Lisboa, 03 de Março de 2015

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, conforme deliberação de 30 de Dezembro de 2013.

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

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2014			2013		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2014	2013
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										
Construções	1 e 3	21,095,435	205,830	(3,349,920)	17,951,345	17,246,191	Unidades de participação	2	21,951,426	21,951,425
Total de activos imobiliários		<u>21,095,435</u>	<u>205,830</u>	<u>(3,349,920)</u>	<u>17,951,345</u>	<u>17,246,191</u>	Variações patrimoniais	2	(151,426)	(151,425)
DISPONIBILIDADES							Resultados transitados	2	(2,838,223)	(561,869)
Caixa		35			35	-	Resultado líquido do exercício	2	<u>(1,204,847)</u>	<u>(2,276,354)</u>
Depósitos à ordem	7	47,366			47,366	36,567	Total do Capital do Fundo		<u>17,756,930</u>	<u>18,961,777</u>
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	1,850,000			1,850,000	1,890,000	CONTAS DE TERCEIROS			
Total das disponibilidades		<u>1,897,401</u>			<u>1,897,401</u>	<u>1,926,567</u>	Comissões e outros encargos a pagar	16	25,103	28,111
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Outras contas de credores	16	67,168	180,410
Acréscimos de proveitos	15	631			631	1,180	Adiantamentos por venda de imóveis		<u>2,000,000</u>	-
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>631</u>			<u>631</u>	<u>1,180</u>	Total de valores a pagar		<u>2,092,271</u>	<u>208,521</u>
Total do Activo		<u><u>22,993,467</u></u>	<u><u>205,830</u></u>	<u><u>(3,349,920)</u></u>	<u><u>19,849,377</u></u>	<u><u>19,173,938</u></u>	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
							Acréscimos de custos	17	177	330
							Outros acréscimos e diferimentos	17	-	3,309
							Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>177</u>	<u>3,640</u>
							Total do Passivo e Capital do Fundo		<u><u>19,849,377</u></u>	<u><u>19,173,938</u></u>
Total do número de unidades de participação	2				21,951	21,951	Valor unitário da unidade de participação	2	808.9192	863.8062

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2014.

O Técnico Oficial de contas

Pelo Conselho de Administração

QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2014	2013		Notas	2014	2013
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes	20	112,502	120,187	Outras, de operações correntes		16,543	22,544
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	22	1,085,049	2,356,828	Em activos imobiliários	22	59,613	238,174
Impostos e taxas:				Total de proveitos e ganhos correntes		76,156	260,719
Imposto sobre rendimento	12	4,632	6,312				
Impostos indirectos	12	1,307	1,371				
Fornecimentos e serviços externos	21	78,587	52,373				
Total de custos e perdas correntes		1,282,077	2,537,071				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Total de custos e perdas eventuais		-	-	Ganhos de exercícios anteriores		1,074	-
				Total de proveitos e ganhos eventuais	1	1,074	-
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	-	-	PERDA DO EXERCÍCIO	2	1,204,847	2,276,353
		1,282,077	2,537,071			1,282,077	2,537,071
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		1,074	-
Resultados de activos imobiliários		(1,104,023)	(2,171,028)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(1,200,215)	(2,270,041)
Resultados correntes		(1,201,289)	(2,270,042)	Resultados líquidos do período		(1,204,847)	(2,276,353)

O Técnico Oficial de contas

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 2014 E 2013

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	3,000,000
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Pagamento de rendimentos aos participantes	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	3,000,000
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)		-
Rendimentos de activos imobiliários	-	-
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	2,000,000	
Outros recebimentos de activos imobiliários		-
	<u>2,000,000</u>	<u>-</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)	-	-
Grandes reparações em activos imobiliários		
Comissões de activos imobiliários		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(118,033)	(40,466)
Adiantamento por conta de compra de imóveis		-
Outros pagamentos de activos imobiliários	(1,787,929)	(976,409)
	<u>(1,905,963)</u>	<u>(1,016,875)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	94,037	(1,016,875)
<u>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	-
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Pagamento de rendimentos aos participantes	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	-
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Cobranças de crédito vencido		
Juros de depósitos bancários	17,066	15,386
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(68,858)	(71,232)
Comissão de depositário	(39,888)	(37,995)
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de depósitos bancários		
Impostos e taxas	(25,237)	(14,331)
Reembolso de empréstimos		-
Outros pagamentos correntes	(6,286)	(132)
	<u>(140,270)</u>	<u>(123,691)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	(123,203)	(108,305)
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	(29,166)	1,874,820
Disponibilidades no início do exercício	1,926,567	51,747
Disponibilidades no fim do exercício	1,897,402	1,926,567

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2014.

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 20).

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 20).

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 devem ser avaliados por, pelo menos, dois peritos independentes registados na CMVM previamente à sua aquisição, alienação e ao desenvolvimento de projectos de construção, sempre que ocorram alterações significativas do seu valor e com periodicidade mínima de dois anos.

O valor atribuído aos imóveis deverá situar-se no intervalo compreendido entre o custo de aquisição e a média aritmética simples das avaliações periciais.

Os ajustamentos em activos imobiliários deverão ser registados na conta 38 - Ajustamentos em Activos Imobiliários, por contrapartida das contas 733/833 – Perdas/Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários – em activos imobiliários, e respectivas subcontas, conforme se trate de ajustamentos desfavoráveis ou de ajustamentos favoráveis. Não é, pois, necessário proceder a amortizações ou a constituição de provisões.

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

Nos termos do disposto no Artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objecto de um regime específico de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais são tributados autonomamente à taxa de 25%, que incidirá sobre as rendas facturadas deduzidas dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados, devidamente documentados, sendo a entrega do imposto efectuada pela respectiva entidade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar e considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta deste imposto.

Valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%.

Outros rendimentos

A tributação das mais-valias que não as resultantes da alienação de imóveis, é efectuada autonomamente, à taxa de 10%, nas mesmas condições que se verificariam caso o respectivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português. A referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é efectuada por retenção na fonte, como se de pessoa singular residente em território português se tratasse, isto é, são tributados apenas por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Património

São aplicáveis aos prédios integrados nos fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular as taxas gerais do imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóvel e do Imposto Municipal sobre os Imóveis.

Liquidação do imposto

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte àquele a que os rendimentos respeitam.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em euros)

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2014, o saldo desta rubrica é composto por um imóvel com as seguintes características:

Imóvel	2014				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Outros Projectos de Construção					
Prédio Misto, Q 475/609/11313	81.441	3.574	85.015	85.015	-
Prédio Misto, QT OMBRIA 5685	20.146.477	(3.269.277)	16.877.200	16.877.200	-
Prédio Rústico, QT OMBRIA 11283	126.962	(1.162)	125.800	125.800	-
Prédio Rústico, QT OMBRIA 11307	8.474	(649)	7.825	7.825	-
Prédio Rústico, QTA OMBRIA 11302	34.272	2.528	36.800	36.800	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 739	214.119	(68.519)	145.600	145.600	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 2460	29.232	36.218	65.450	65.450	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 2462	121.968	86.712	208.680	208.680	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 837	175.392	(7.242)	168.150	168.150	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 839	65.520	(3.070)	62.450	62.450	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 1740	91.577	76.798	168.375	168.375	-
	<u>21.095.435</u>	<u>(3.144.090)</u>	<u>17.951.345</u>	<u>17.951.345</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 31 de Dezembro de 2014, foram reexpressos como montantes por conta de construções, cifrando-se o mesmo de € 1.730.590,30. 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). De acordo com o Regulamento nº 8/2002 da CMVM, os projectos de construção devem ser reavaliados sempre que o auto de medição da situação da obra apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior.

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.

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 2014 foi o seguinte:

	2014						
	Saldo em 31-12-2013	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2013	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31- 12-2014
Unidades de participação	21.951.426	-	-	-	-	-	21.951.426
Variações patrimoniais	(151.426)	-	-	-	-	-	(151.426)
Resultados transitados	(561.869)	-	-	-	(2.276.354)	-	(2.838.223)
Resultado líquido do exercício	(2.276.354)	-	-	-	2.276.354	(1.204.847)	(1.204.847)
	<u>18.961.777</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.204.847)</u>	<u>17.756.930</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>863,8062</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>808,9192</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.

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 2014

(Montantes expressos em euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2014, a composição discriminada da carteira de activos do Fundo é a seguinte:

Imóvel / Terreno	2014							Localização
	Área (m²)	Valor de aquisição	Data da avaliação	Valor de avaliação	Data da avaliação	Valor de avaliação	Valor do Imóvel	
1. Imóveis situados em Portugal								
1.3 Outros Projectos de Construção								
Prédio Misto, Q 475/609/11313	11.020	81.441	26-09-2014	78.230	26-09-2014	91.800	85.015	Loulé
Prédio Misto, QT OMBRIA 5685	1.437.567	20.146.477	30-07-2014	16.530.400	30-07-2014	17.224.000	16.877.200	Loulé
Prédio Rústico, QT OMBRIA 11283	25.800	126.962	26-09-2014	122.600	26-09-2014	129.000	125.800	Loulé
Prédio Rústico, QT OMBRIA 11307	1.300	8.474	26-09-2014	7.150	26-09-2014	8.500	7.825	Loulé
Prédio Rústico, QTA OMBRIA 11302	12.800	34.272	26-09-2014	35.200	26-09-2014	38.400	36.800	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 739	72	214.119	26-09-2014	132.800	26-09-2014	158.400	145.600	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 2460	7.700	29.232	26-09-2014	61.600	26-09-2014	69.300	65.450	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 2462	25.295	121.968	26-09-2014	202.360	26-09-2014	215.000	208.680	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 837	1.900	175.392	26-09-2014	161.000	26-09-2014	175.300	168.150	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 839	280	65.520	26-09-2014	57.500	26-09-2014	67.400	62.450	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 1740	10.000	91.577	26-09-2014	155.650	26-09-2014	181.100	168.375	Loulé
Total		21.095.435		17.544.490		18.358.200	17.951.345	

Liquidez	2014						
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
7.1.1 Numerário							
Caixa		EUR					35
7.1.2 Depósitos à ordem							
DO CGD 0.00%		EUR				-	30.692
DO Banco Santander 0.00%		EUR				-	11.516
DO Banco Millennium BCP 0.00%		EUR				-	5.158
7.2.1 Depósitos com pré-aviso e a prazo							
DP CGD 0,4% 17/11/2014 a 05/01/2015		EUR				250	500.250
DP CGD 0.4% 28/11/2014 a 05/01/2015		EUR				189	500.189
DP CGD 0.4% 28/11/2014 a 05/01/2015		EUR				189	500.189
DP CGD 0.3% 31/12/2014 a 15/01/2015		EUR				3	350.003
						631	1.898.032

Outros valores a regularizar	2014						
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Valor de Avaliação	Método de Avaliação	Juros Decorridos	Valor Global
9.1.2. Outros ativos							
Prédio Misto, QT OMBRIA 5685		EUR					(2.000.000)
9.2.2. Outros passivos							
Valores Passivos		EUR					(92.448)
							17.756.930

6.CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7.DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Contas	2014			Saldo em 31-12- 2014
	Saldo em 31-12- 2013	Aumentos	Reduções	
Numerário	-			35
Depósitos à ordem	36.567			47.366
Depósitos a prazo	1.890.000	19.350.000	(19.390.000)	1.850.000
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
Total	<u>1.926.567</u>	<u>19.350.000</u>	<u>(19.390.000)</u>	<u>1.897.401</u>

Em 31 de Dezembro de 2014 existem quatro depósitos a prazo junto da CGD, que têm vencimento em Janeiro de 2015, três dos quais são remunerados à taxa de juro anual de 0,4% e um é remunerado à taxa de juro anual de 0,3%.

12.IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo durante o exercício de 2014 e 2013 apresentam a seguinte composição:

Imposto sobre o rendimento de aplicações financeira:

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é efectuada por retenção na fonte, como se de pessoa singular residente em território português se tratasse, isto é, são tributados apenas por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Património

Os bens adquiridos pelo Fundo encontram-se sujeitos ao pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóvel e do Imposto Municipal sobre os Imóveis às taxas legais em vigor.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
IRC Aplicação Financeira	<u>4.632</u>	<u>6.312</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	<u>1</u>	<u>8</u>
Outros Impostos:		
Imposto Municipal Imoveis	<u>1.307</u>	<u>1.364</u>
Total de Impostos suportados	<u><u>5.939</u></u>	<u><u>7.684</u></u>

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 2014, o valor do imóvel, dado pela média das avaliações era de €16.877.200.

Foi celebrado em 2014 um Contrato-Promessa de Compra e Venda através do qual se promete vender o imóvel Quinta da Ombria 5685 tendo já recebido como adiantamento o valor de 2.000.000

Para além da obrigação descrita no parágrafo anterior, o Fundo tem em sua posse uma Garantia Bancária, em seu favor, emitida pela empresa responsável pela 1ª fase das obras de urbanização do complexo turístico Quinta da Ombria, MAJA – Construções S.A., no montante de €126,307. O objectivo da mesma é garantir a boa execução da empreitada.

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Estas rubricas têm a seguinte composição:

Acréscimos e Diferimentos Ativos

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	631	1.180
Total	<u><u>631</u></u>	<u><u>1.180</u></u>

16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Estas rubricas têm a seguinte composição:

Contas de Terceiros - Passivo

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	6.062	6.311
Banco Depositário	18.568	21.296
Autoridades de Supervisão	472	505
	<u>25.103</u>	<u>28.111</u>
Outras contas de credores		
Imposto s Rendimento	1.500	-
IVA	-	7.360
Imposto Municipal Sobre Imóveis		
Do período	1.307	1.364
De períodos anteriores	(0)	(28)
Outros credores	64.361	171.714
	<u>67.168</u>	<u>180.410</u>
Adiantamento P/ Venda de Imoveis		
QdO Hotel, SA	2.000.000	-
	<u>2.000.000</u>	<u>-</u>
Total	<u>2.092.271</u>	<u>208.522</u>

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, 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 2014 e 2013, respectivamente.

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, estas rubricas têm a seguinte composição:

Acréscimos e Diferimentos Passivos

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Acréscimos de Custos		
IRC aplicações financeiras	177	330
Outros acréscimos e diferimentos	-	3.309
Total	<u>177</u>	<u>3.639</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014
(Montantes expressos em euros)

18. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica refere-se a juros obtidos nos depósitos a prazo.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Juros e Proveitos Equiparados		
Depósitos a prazo	(16.543)	(22.545)
Total	<u>(16.543)</u>	<u>(22.545)</u>

20. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Comissões e Taxas

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comissões e Taxas		
Comissão de Gestão	68.610	72.102
Comissão de depósito	37.161	40.870
Taxa de Supervisão	5.908	6.539
Outras Comissões	824	675
Total	<u>112.502</u>	<u>120.187</u>

21. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fornecimentos e Serviços Externos		
Electricidade	-	3.719
Conservação	9.832	-
Outros	-	6
Auditoria	4.736	5.721
Avaliações	7.466	5.904
Honorários	50.394	27.355
Advogados	-	277
Diversos	6.159	9.392
Total	<u>78.587</u>	<u>52.373</u>

A rubrica Honorários diz respeito a Honorários de Advogados.

22. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ganhos Oper. Financ. e Act. Imobili		
Em Activos Imobiliários	59.613	238.174
Perdas Oper. Financ. e Act. Imobili		
Activos Imobiliários	<u>(1.085.049)</u>	<u>(2.356.828)</u>
	<u>(1.025.436)</u>	<u>(2.118.654)</u>

O Técnico Oficial de contas

Pelo Conselho de Administração

Relatório de auditoria elaborado por auditor registado na CMVM sobre informação anual

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2014, do Fundo Quinta da Ombria - Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário, gerido pela entidade gestora Fundbox - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 19.849.377 euros e um total de capital do fundo de 17.756.930 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.204.847 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora Fundbox - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.:
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
 - b) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo CVM;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade do Fundo, posição financeira ou resultados.
3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual,

clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo CVM, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
 - a) 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 pelo Conselho de Administração da entidade gestora Fundbox - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., utilizadas na sua preparação;
 - b) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
 - c) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
 - d) a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo;
 - e) a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
 - f) a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo
 - g) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - h) a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
 - i) a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo Quinta da Ombria - Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário, gerido pela entidade gestora Fundbox - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de Dezembro de 2014, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa do exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação financeira constante do Relatório de Gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Ênfase

9. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos à atenção que, conforme descrito no capítulo "Perspectivas para 2015" do Relatório de Gestão, o financiamento do projecto é crucial para o seu desenvolvimento no prazo previsto, pelo que a Entidade Gestora tem vindo a desenvolver esforços nesse sentido.

Lisboa, 4 de Março de 2015

Ernst & Young Audit e Associados - SROC, S.A.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, N.º 178
Representada por:



Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto (ROC n.º 1230)