



Quinta da Ombria – FEFII

Relatório de Gestão, Exercício de 2015

Durante o exercício de 2015 prosseguiram as obras de urbanização do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Quinta da Ombria. De salientar ainda a conclusão da operação de reparcelamento do terreno objecto de Plano de Pormenor.

Quinta da Ombria – FEFII

Relatório de Gestão, Exercício de 2015

Ambiente de negócio

A economia portuguesa estagnou no terceiro trimestre de 2015, devido a uma contracção na procura interna e após cinco trimestres consecutivos de crescimento, quatro dos quais em aceleração (figura 1). Esta evolução levanta dúvidas sobre a recuperação da economia, amplificadas pelo cepticismo com que os mercados financeiros tendem a olhar o Governo do Primeiro-Ministro António Costa, por força da sua natureza minoritária, base de apoio esquerdista e da assunção de uma política contrária à do Governo anterior. Ainda assim as previsões do Banco de Portugal (“BdP”) à data da escrita apontam para um crescimento de 1,7% do produto em 2015, significativamente acima do crescimento do ano anterior (0,9%). Os preços deverão ter voltado a crescer, ainda que apenas 0,5% (-0,2% em 2014). A taxa de desemprego, pelo contrário, baixou para 12,6% (14,1% no ano anterior), mantendo-se no entanto elevado em termos absolutos. A Balança Corrente continua superavitária (0,5% do PIB, comparando com 0,3% em 2014), porém a dívida pública permanece drasticamente acima do limiar de 60% do PIB consagrado no Tratado de Maastricht (128,2%), e o deficit público deverá manter-se excessivo à luz dos acordos europeus, na sequência do “bail-out” do Banif ocorrido no final do ano.

*NDT da Quinta
da Ombria*

•••

Continuação da obra
de infra estruturas
gerais

Obtenção da licença de
Reparcelamento

Apresentação de
projectos para
licenciamento

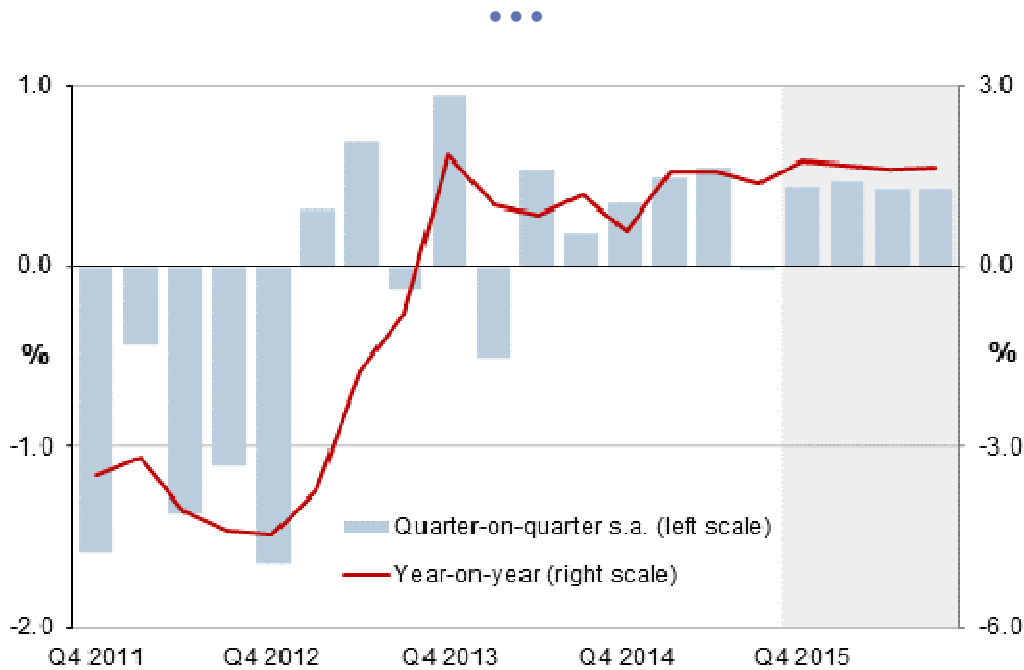


Figura 1: evolução do PIB (fonte: INE, previsões FocusEconomics)

O sector do turismo, de acordo com dados do INE atingiu em 2015 um máximo histórico em termos de ocupação de camas e de RevPAR. Os estabelecimentos hoteleiros registaram 17,4 milhões de hóspedes e 48,9 milhões de dormidas (+8.6% e 6.7%, respectivamente), sendo o número de dormidas no Algarve 12,7 milhões, com um crescimento de 4.6%. O mercado interno gerou 14.5 milhões de dormidas (+5.3%) e as dormidas de não residentes foram 34.4 milhões, representando 70.3% do total de dormidas e um acréscimo de 7.3% face a 2014.

O RevPAR foi de 37.8 euros, um acréscimo de 14,4% face a 2014 (em 2014 a variação foi de 9.3%).

No total, os proveitos em 2015 foram de 2.479,9 milhões de euros revelando um crescimento de 13,1% face ao ano anterior.

Actividade do Fundo

As obras de urbanização prosseguiram durante o exercício de 2015. Foi executado o Viaduto sobre a Ribeira do Algibre, uma obra que teve início em Fevereiro de 2015 e foram prosseguidas as infra estruturas gerais para o interior do Núcleo de Desenvolvimento Turístico, que se mantêm em curso.

Em 15 de Setembro de 2015, a Câmara Municipal de Loulé emitiu o aditamento ao Alvará de Obras de Urbanização, aprovando assim a totalidade das obras de urbanização e permitindo a prossecução dos trabalhos ainda em 2015 para o interior do empreendimento.

Nessa mesma data, foi emitido o Alvará de Reparcelamento de Reparcelamento do terreno objecto de Plano de Pormenor e assinado com a Câmara Municipal de Loulé o Contrato de Desenvolvimento Urbano.



Toda a actividade desenvolvida em obra tem na base a prévia aprovação do Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução (RECAPE) e acompanhamento da Declaração de Conformidade Ambiental respectiva (DCAPE). Em 2015, para além da DCAPE para a ampliação das infra estruturas, incluindo as das moradias da parcela C, foi obtida a DCAPE para o projecto do Hotel e a DCAPE para o projecto do Clube de Golfe.

Nesta data, encontram-se em apreciação junto da Câmara Municipal de Loulé, os projectos de arquitectura do Hotel, do Clube de Golfe e os projectos para licenciamento do Campo de Golfe.

Toda a actividade desenvolvida mantém o acompanhamento ambiental, conforme definido no Plano de Gestão Ambiental para esta fase.

Investimentos do Exercício

Os investimentos efectuados decorrem das necessidades inerentes ao desenvolvimento do empreendimento do NDT da Quinta da Ombria

Alienações do Exercício

Não foram efectuadas alienações durante o exercício de 2015. 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 2015 é negativo em € 840.995,12, representando as perdas potenciais resultantes das avaliações efectuadas por peritos avaliadores do Fundo mais de 76% deste valor.

Proposta de Distribuição de Resultados

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

Perspectivas para 2016

Perspectiva-se a continuidade no desenvolvimento do projecto, com a conclusão das infra estruturas gerais, aprovação dos projectos de arquitectura e início da construção do empreendimento em 2016.

É expectativa da administração da entidade gestora que a finalização das infraestruturas tenha um impacto positivo nas próximas avaliações.

A identificação de financiadores do projecto de construção do empreendimento é crucial para o seu desenvolvimento no prazo previsto, pelo que têm vindo a desenvolver-se esforços nesse sentido. Contudo, o participante único do Fundo reafirmou recentemente o seu compromisso de investimento de capitais próprios adicionais até que seja obtido o referido financiamento.



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 EY 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, 25 de Fevereiro de 2016

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 2015 E 2014

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2015			2014		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2015	2014
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	23,385,869	216,380	(4,004,404)	19,597,845	17,951,345	Unidades de participação	2	21,951,426	21,951,426
Total de activos imobiliários		<u>23,385,869</u>	<u>216,380</u>	<u>(4,004,404)</u>	<u>19,597,845</u>	<u>17,951,345</u>	Variações patrimoniais	2	(151,426)	(151,426)
							Resultados transitados	2	(4,043,070)	(2,838,223)
							Resultado líquido do exercício	2	(840,995)	(1,204,847)
							Total do Capital do Fundo		<u>16,915,934</u>	<u>17,756,930</u>
DISPONIBILIDADES							CONTAS DE TERCEIROS			
Caixa	7	35			35	35	Comissões e outros encargos a pagar	15	23,775	25,103
Depósitos à ordem	7	698,791			698,791	47,366	Outras contas de credores	15	262,334	67,168
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-			-	1,850,000	Adiantamentos por venda de imóveis	15	3,000,000	2,000,000
Total das disponibilidades		<u>698,826</u>			<u>698,826</u>	<u>1,897,401</u>	Total de valores a pagar		<u>3,286,108</u>	<u>2,092,271</u>
							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Acréscimos de custos	16	94,628	177
Acréscimos de proveitos	14	-			-	631	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>94,628</u>	<u>177</u>
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>-</u>			<u>-</u>	<u>631</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>20,296,671</u>	<u>19,849,377</u>
Total do Activo		<u>24,084,696</u>	<u>216,380</u>	<u>(4,004,404)</u>	<u>20,296,671</u>	<u>19,849,377</u>				
Total do número de unidades de participação	2				21,951	21,951	Valor unitário da unidade de participação	2	770.6076	808.9192

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2015.

O Técnico Oficial de contas

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 2015 E 2014

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2015	2014		Notas	2015	2014
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes	18	112,945	112,502	Outras, de operações correntes	17	3,011	16,543
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	20	654,785	1,085,049	Em activos imobiliários	20	10,850	59,613
Impostos e taxas:				Total de proveitos e ganhos correntes		13,861	76,156
Imposto sobre rendimento	12	670	4,632	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Impostos indirectos	12	5,573	1,307	Ganhos de exercícios anteriores		34	1,074
Fornecimentos e serviços externos	19	80,917	78,587	Total de proveitos e ganhos eventuais	1	34	1,074
Total de custos e perdas correntes	(A)	854,890	1,282,077				
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	-	-	PERDA DO EXERCÍCIO	2	840,995	1,204,847
		854,890	1,282,077			854,890	1,282,077
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		34	1,074
Resultados de activos imobiliários		(724,852)	(1,104,023)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(840,325)	(1,200,215)
Resultados correntes		(840,360)	(1,201,289)	Resultados líquidos do período		(840,995)	(1,204,847)

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 2015 E 2014

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	1,000,000	2,000,000
Outros recebimentos de activos imobiliários		
	<u>1,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
Pagamentos:		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(72,549)	(118,033)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(1,976,924)	(1,787,929)
	<u>(2,049,473)</u>	<u>(1,905,963)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>(1,049,473)</u>	<u>94,037</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	3,637	17,066
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(71,972)	(68,858)
Comissão de depositário	(36,119)	(39,888)
Despesas com crédito vencido		
Juros devedores de depósitos bancários		
Impostos e taxas	(11,534)	(25,237)
Reembolso de empréstimos		
Outros pagamentos correntes	(33,113)	(6,286)
	<u>(152,738)</u>	<u>(140,270)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(149,101)</u>	<u>(123,203)</u>
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	<u>(1,198,574)</u>	<u>(29,166)</u>
Disponibilidades no início do exercício	<u>1,897,401</u>	<u>1,926,567</u>
Disponibilidades no fim do exercício	<u>698,826</u>	<u>1,897,401</u>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2015.

O Técnico Oficial de contas

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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em euros)

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 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”.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em euros)

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”.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em euros)

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;

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em euros)

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

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2015, o saldo desta rubrica é composto por um imóvel com as seguintes características:

Imóvel	2015				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
<u>Outros Projectos de Construção</u>					
QT OMBRIA 475/609/11313	81,441	3,374	84,815	84,815	-
QT OMBRIA 11283,	126,962	(1,162)	125,800	125,800	-
QT OMBRIA 11307,	8,474	(649)	7,825	7,825	-
QT OMBRIA 11302,	34,272	2,528	36,800	36,800	-
QT OMBRIA 739,	214,119	(68,419)	145,700	145,700	-
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	(7,392)	168,000	168,000	-
QT OMBRIA 839,	65,520	(3,270)	62,250	62,250	-
QT OMBRIA 1740,	91,577	79,248	170,825	170,825	-
QT OMBRIA 6106,	4,164,975	(728,323)	3,436,652	3,270,865	(165,787)
QT OMBRIA 6107,	1,181,738	(206,649)	975,089	928,050	(47,039)
QT OMBRIA 6108,	1,494,786	(261,391)	1,233,395	1,173,895	(59,500)
QT OMBRIA 6109,	777,129	(135,895)	641,234	610,300	(30,934)
QT OMBRIA 6110,	2,715,419	(474,842)	2,240,577	2,132,490	(108,087)
QT OMBRIA 6111,	10,396,950	(1,818,100)	8,578,850	8,165,000	(413,850)
QT OMBRIA 6112,	324,387	(56,725)	267,662	254,750	(12,912)
QT OMBRIA 6113,	74,428	(13,015)	61,413	58,450	(2,963)
QT OMBRIA 6114,	69,207	(12,102)	57,105	54,350	(2,755)
QT OMBRIA 6115,	1,237,893	(216,469)	1,021,424	972,150	(49,274)
	<u>23,385,869</u>	<u>(3,788,025)</u>	<u>19,597,845</u>	<u>18,704,745</u>	<u>(893,100)</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 2015, foram reexpressos como montantes por conta de construções, cifrando-se o mesmo de € 2.290.434. 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. Os projectos de construção devem ser reavaliados com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em euros)

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.

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.

A Sociedade Gestora procedeu à valorização dos imóveis de acordo com o estipulado no artigo 107, nº 6 al. A) do Regulamento da CMVM 2/2015.

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 2015 foi o seguinte:

	2015						Saldo em 31-12-2015
	Saldo em 31-12-2014	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2014	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	21,951,426	-	-	-	-	-	21,951,426
Variações patrimoniais	(151,426)	-	-	-	-	-	(151,426)
Resultados transitados	(2,838,223)	-	-	-	(1,204,847)	-	(4,043,070)
Resultado líquido do exercício	<u>(1,204,847)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,204,847</u>	<u>(840,995)</u>	<u>(840,995)</u>
	<u>17,756,930</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(840,995)</u>	<u>16,915,934</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>808.9192</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>770.6076</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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em euros)

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 2015

(Montantes expressos em euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2015, a composição discriminada da carteira de activos do Fundo é a seguinte:

Imóvel / Terreno	Área (m ²)	Valor de aquisição	Data da avaliação	2015		Valor de avaliação	Valor do Imóvel	Localização
				Valor de avaliação	Data da avaliação			
<u>1. Imóveis situados em Portugal</u>								
<u>1.3 Outros Projectos de Construção</u>								
QT OMBRIA 475/609/11313	11,020	81,441	28-08-2015	78,230	28-08-2015	91,400	84,815	Loulé
QT OMBRIA 11283,	25,800	126,962	28-08-2015	122,600	28-08-2015	129,000	125,800	Loulé
QT OMBRIA 11307,	1,300	8,474	28-08-2015	7,150	28-08-2015	8,500	7,825	Loulé
QT OMBRIA 11302,	12,800	34,272	28-08-2015	35,200	28-08-2015	38,400	36,800	Loulé
QT OMBRIA 739,	72	214,119	28-08-2015	133,000	28-08-2015	158,400	145,700	Loulé
QT OMBRIA 2460,	7,700	29,232	28-08-2015	61,600	28-08-2015	73,200	67,400	Loulé
QT OMBRIA 2462,	25,295	121,968	28-08-2015	202,360	28-08-2015	227,700	215,030	Loulé
QT OMBRIA 837,	1,900	175,392	28-08-2015	161,000	28-08-2015	175,000	168,000	Loulé
QT OMBRIA 839,	280	65,520	28-08-2015	57,500	28-08-2015	67,000	62,250	Loulé
QT OMBRIA 1740,	10,000	91,577	28-08-2015	155,650	28-08-2015	186,000	170,825	Loulé
QT OMBRIA 6106,	109,592	4,164,975	28-08-2015	3,010,730	28-08-2015	3,531,000	3,436,652	Loulé
QT OMBRIA 6107,	31,090	1,181,738	28-08-2015	854,100	28-08-2015	1,002,000	975,089	Loulé
QT OMBRIA 6108,	58,782	1,494,786	28-08-2015	1,093,790	28-08-2015	1,254,000	1,233,395	Loulé
QT OMBRIA 6109,	29,963	777,129	28-08-2015	568,600	28-08-2015	652,000	641,234	Loulé
QT OMBRIA 6110,	71,454	2,715,419	28-08-2015	1,962,980	28-08-2015	2,302,000	2,240,577	Loulé
QT OMBRIA 6111,	40,490	10,396,950	28-08-2015	7,530,000	28-08-2015	8,800,000	8,578,850	Loulé
QT OMBRIA 6112,	11,357	324,387	28-08-2015	245,500	28-08-2015	264,000	267,662	Loulé
QT OMBRIA 6113,	7,510	74,428	28-08-2015	56,000	28-08-2015	60,900	61,413	Loulé
QT OMBRIA 6114,	4,421	69,207	28-08-2015	49,700	28-08-2015	59,000	57,105	Loulé
QT OMBRIA 6115,	1,038,618	<u>1,237,893</u>	28-08-2015	<u>914,300</u>	28-08-2015	<u>1,030,000</u>	<u>1,021,424</u>	Loulé
Total		<u>23,385,869</u>		<u>17,299,990</u>		<u>20,109,500</u>	<u>19,597,845</u>	

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Montantes expressos em euros)

							2015	
Liquidez	Quantid	Moeda	Preço de	Valor de	Método	Juros	Valor	
	.		aquisição	Avaliação	de	Decorrido	Global	
					Avaliação	s		
<u>7.1.1 Numerário</u>								
Caixa		EUR					35	
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>								
DO CGD 0.00%		EUR				-	682,465	
DO Banco Santander 0.00%		EUR				-	11,347	
DO Banco Millennium BCP 0.00%		EUR				-	4,979	
						-	<u>698,826</u>	

							2015	
Outros valores a regularizar	Quantid	Moeda	Preço de	Valor de	Método	Juros	Valor	
	.		aquisição	Avaliação	de	Decorrido	Global	
					Avaliação	s		
<u>9.2.1. Recebimentos por conta de Imóveis</u>								
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6111		EUR					(3,000,000)	
<u>9.2.2. Outros passivos</u>								
Valores Passivos		EUR					<u>(380,737)</u>	
							<u>16,915,934</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 2015 e 2014, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Contas	2015			Saldo em 31-12-2015
	Saldo em 31-12-2014	Aumentos	Reduções	
Numerário	35			35
Depósitos à ordem	47,366			698,791
Depósitos a prazo	1,850,000	13,900,000	(15,750,000)	-
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
Total	<u>1,897,401</u>	<u>13,900,000</u>	<u>(15,750,000)</u>	<u>698,826</u>

12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo durante o exercício de 2015 e 2014 apresentam a seguinte composição:

	2015	2014
Imposto sobre o Rendimento: IRC Aplicação Financeira	<u>670</u>	<u>4,632</u>
Impostos Indiretos: Imposto Selo	<u>4,264</u>	<u>1</u>
Outros Impostos: Imposto Municipal Imoveis	<u>1,309</u>	<u>1,307</u>
Total de Impostos suportados	<u>6,243</u>	<u>5,939</u>

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 2015, o valor do imóvel, dado pela média das avaliações era de €18.512.400.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(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

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. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	-	631
Total	<u>-</u>	<u>631</u>

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	6,013	6,062
Banco Depositário	17,312	18,568
Autoridades de Supervisão	450	472
	<u>23,775</u>	<u>25,103</u>
Outras contas de credores		
Imposto s Rendimento	-	1,500
Imposto Selo	-	-
Imposto Municipal Sobre Imóveis		
Do período	-	1,307
Outros credores	262,334	64,361
	<u>262,334</u>	<u>67,168</u>
Adiantamento P/ Venda de Imoveis		
QdO Hotel, SA	3,000,000	2,000,000
	<u>3,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
Total	<u>3,286,108</u>	<u>2,092,271</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em euros)

Em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, 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 2015 e 2014, 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 2015 e 2014, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
IRC Aplicação Financeira	-	177
Imposto de Selo (Fundo)	2,115	-
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal S/ Imóveis	1,308	
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	4,736	
Honorarios	13,715	
Provisão Custos Projecto	<u>72,756</u>	
Total	<u><u>94,628</u></u>	<u><u>177</u></u>

17. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, esta rubrica refere-se a juros obtidos nos depósitos a prazo.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Juros e Proveitos Equiparados		
Depósitos a prazo	3,011	16,543
Total	<u><u>3,011</u></u>	<u><u>16,543</u></u>

18. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comissões e Taxas		
Comissão de Gestão	71,923	68,610
Comissão de depósito	34,863	37,161
Taxa de Supervisão	5,547	5,908
Outras Comissões	613	824
Total	<u><u>112,945</u></u>	<u><u>112,502</u></u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fornecimentos e Serviços Externos		
Conservação	4,471	9,832
Auditoria	4,736	4,736
Avaliações	2,706	7,466
Honorários	68,750	50,394
Outros	255	6,159
Total	<u><u>80,917</u></u>	<u><u>78,587</u></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 2015 e 2014, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ganhos Oper. Financ. e Act. Imobili		
Em Activos Imobiliários	10,850	59,613
Perdas Oper. Financ. e Act. Imobili		
Activos Imobiliários	<u>(654,785)</u>	<u>(1,085,049)</u>
	<u><u>(643,935)</u></u>	<u><u>(1,025,436)</u></u>

21. ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Em 23 de Fevereiro de 2016, o Fundo recebeu de reforço de sinal relativamente à venda do Lote do Hotel (nota 13), o valor de 2 milhões de euros.

22 – 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	31-dez-15
Remunerações Fixas	50 677
Remunerações Variáveis	<u>5 235</u>
Total	<u>55 913</u>

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (8.73%) 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 2015 (640.825 euros).

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2015 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.

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 1 do artigo 131.º da Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2015, 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 20.296.671 euros e um total de capital do fundo de 16.915.934 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 840.995 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 monetários;
 - 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.

G24

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 2015, o resultado das suas operações e os fluxos monetários 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.

Ênfase

8. Sem afetar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos à atenção para as seguintes situações, referidas no capítulo "Perspetivas para 2016" do Relatório de Gestão:
- a perspetiva de continuidade no desenvolvimento do projeto, com a conclusão das Infraestruturas gerais, aprovação dos projetos de arquitetura e início da construção do empreendimento em 2016;
 - a expectativa da administração da entidade gestora que a finalização das infraestruturas tenha um impacto positivo nas próximas avaliações;
 - a identificação de financiadores do projeto de construção do empreendimento é crucial para o seu desenvolvimento no prazo previsto, pelo que têm vindo a desenvolver-se esforços nesse sentido. Contudo, o participante único do Fundo reafirmou recentemente o seu compromisso de investimento de capitais próprios adicionais até que seja obtido o referido financiamento.

Relato sobre outros requisitos legais

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

Lisboa, 29 de fevereiro de 2016

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)