

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



2013

Relatório de gestão

O ano 2013 foi o ano de arranque da obra, com as infra-estruturas da primeira fase do Complexo Turístico da Quinta da Ombria. Tal como todo o investimento efectuado até à data, a obra está a ser financiada com capitais próprios. Para tal contribuiu o aumento de capital no valor de € 3 Milhões concretizado no início do ano.

QUINTA DA OMBRIA – Fundo especial de investimento imobiliário fechado

RELATÓRIO DE GESTÃO

AMBIENTE DE NEGÓCIO

2013 foi um ano de inversão de tendência no mercado residencial, com sinais de recuperação evidentes. O “Portuguese Housing Market Survey”, pool de 150 promotores imobiliários e mediadores baseados em Lisboa, Porto e Algarve produzido pela Confidencial Imobiliário e pela Royal Institution of Chartered Surveyors, indicava na sua edição de Outubro uma evolução do mercado “bem menos negativa que a alguma vez observada ao longo dos três anos de realização deste inquérito”.

Pela primeira vez desde 2009, os preços das habitações em Portugal subiram, em cadeia, dois trimestres consecutivos, segundo dados do Eurostat relativos aos segundo e terceiro trimestre. No entanto, a variação homóloga dos aludidos preços continuou em terreno negativo (-2,9% entre os terceiros trimestres de 2012 e 2013, dados trimestrais mais recentes à data da escrita). Relativamente ao final de 2010, a descida acumulada nos preços da habitação fixava-se em 11,5%, segundo a mesma fonte.

Esta situação de queda em diminuição de ritmo permitiu a redução do número de imóveis devolvidos aos bancos por incapacidade de satisfação do respectivo serviço da dívida hipotecária. Segundo a APEMIP, este indicador fixou-se, em 2013, em 2.504 casas, menos de metade do número de 2012.

O ano de 2013 foi também positivo para o turismo em Portugal. Segundo dados do INE, no conjunto do ano de 2013, os estabelecimentos hoteleiros acolheram 14,4 milhões de hóspedes (+4,2% que em 2012) e registaram 41,7 milhões de dormidas (+5,2%). Este resultado positivo baseou-se nos mercados externos (+8,0%), já que as dormidas de residentes tiveram uma ligeira redução (-0,9%).

A evolução dos proveitos foi igualmente positiva em 2013 (+5,4% nos proveitos totais e +6,4% nos de aposento), inversamente ao observado no ano anterior (-2,6% e -1,3% em 2012).

ACTIVIDADE DO FUNDO

O Fundo Quinta da Ombria realizou em 2013, com conclusão em 30 de Abril, um aumento de capital no valor de 3 milhões de euros. O objectivo deste aumento de capital foi iniciar a obra de infra-estruturas da primeira fase do Complexo Turístico da Quinta da Ombria, que compreende as infra-estruturas de apoio às parcelas do Hotel, do Clube de golfe, das moradias C e do aldeamento turístico D. Assim, efectuou-se o concurso para a empreitada de "Obras de urbanização do Complexo Turístico da Quinta da Ombria - 1ª Fase" que foi concluído com a selecção da empresa empreiteira Manuel António & Jorge Almeida, Construções, S.A. (MAJA). O Auto de Consignação desta obra data de 4 de Novembro de 2013 e a obra tem o prazo estimado de 6 meses. A fiscalização da empreitada foi adjudicada à empresa Prospectiva, S.A. Em 31/12/2013 esta obra encontrava-se a 9%, tendo atingido os 20% na primeira semana de Fevereiro 2014.

Para além dos projectos de infra-estruturas aprovados e que se encontram em obra, foram concluídos até final de Janeiro de 2014 os restantes projectos de infra-estruturas gerais de apoio aos outros aldeamentos.

Em 2013 foi também identificado o operador hoteleiro e os arquitectos que irão desenvolver o projecto.

Tratando-se de uma zona protegida há um conjunto de compromissos ambientais a cumprir que carecem de acompanhamento com as entidades oficiais envolvidas, bem como novos trabalhos ambientais a atender nas sucessivas etapas do projecto. São trabalhos que se encontram em curso.

Proposta de distribuição de resultados

Em 2013 foram registadas as mais e menos valias potenciais calculadas pela diferença entre o valor de balanço dos terrenos propriedade do Fundo e a média das avaliações efectuadas pelos peritos avaliadores do Fundo, o que se traduziu no registo de menos valias potenciais

líquidas no valor de € 2.118.654. Para além dos custos correntes da actividade do Fundo, este valor explica os resultados negativos do exercício no montante de € 2.276.354.

Propõe-se que o resultado negativo do exercício seja registado em Resultados Transitados.

Agradecimentos

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora apresenta 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), cujo trabalho de coordenação e empenho se tem revelado indispensável ao prosseguimento do projecto.

- **Perspectivas para 2014**

O ano de 2014 deverá prosseguir com a continuação das obras de infra-estruturas gerais para o empreendimento na sua totalidade. Em simultâneo, deverão ficar concluídos os projectos de arquitectura do Hotel, do Clube de golfe, aldeamento turístico D e das moradias C.

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

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2014

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

(Montantes expressos em Euros)

<u>CUSTOS E PERDAS</u>			<u>PROVEITOS E GANHOS</u>				
	Notas	2013	2012		Notas	2013	2012
CUSTOS E PERDAS CORRENTES							
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes	17	120,187	114,643	Outros, de operações correntes	19	<u>22,544</u>	<u>4,843</u>
Perdas Op. Finan. e Act. Imobiliários:				Total de proveitos e ganhos correntes		<u>22,544</u>	<u>4,843</u>
Em activos Imobiliários		2,356,828	-				
Impostos e taxas:				Ganhos Op. Finan. e Act. Imobiliários:			
Imposto sobre o rendimento	12	6,312	2,227	Em activos Imobiliários		238,174	-
Outros Impostos	12	1,371	1,497				
Fornecimentos e serviços externos	18	52,373	37,590				
Outros custos e perdas correntes		-	336	Proveitos e Ganhos eventuais		-	5,686
Total de custos e perdas correntes		<u>2,537,071</u>	<u>156,293</u>	Prejuízo do exercício	2	<u>2,276,353</u>	<u>145,764</u>
		<u><u>2,537,071</u></u>	<u><u>156,293</u></u>			<u><u>2,537,071</u></u>	<u><u>161,978</u></u>
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		-	-
Resultados de activos imobiliários		(52,373)	(37,590)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(2,270,041)	(143,538)
Resultados correntes		(2,514,527)	(151,450)	Resultado líquido do exercício		(2,276,353)	(145,764)

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	3,000,000	800,000
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u>3,000,000</u>	<u>800,000</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos :		
Rendimentos de Activos Imobiliários	-	5,197
Pagamentos:		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(40,466)	(36,977)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(976,409)	(750,675)
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>(1,016,875)</u>	<u>(782,454)</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos :		
Juros de deposito a prazo	15,386	5,048
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(71,232)	(72,995)
Comissão de depósito	(37,995)	(35,732)
Impostos e taxas	(14,331)	(16,902)
Outros pagamentos correntes	(132)	(336)
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(108,305)</u>	<u>(120,917)</u>
Saldo dos fluxos de caixa do período	1,874,820	(103,372)
Disponibilidades no início do período	<u>51,747</u>	<u>155,119</u>
Disponibilidades no fim do período	<u><u>1,926,567</u></u>	<u><u>51,747</u></u>

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.

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 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.

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2013, o saldo desta rubrica é composto por um imóvel com as seguintes características:

	2013		
	Valor Contabilístico	Valor de Avaliação	Diferença
Terrenos			
Quinta da Ombria			
Artº882/1097/4698	81,600	81,600	0
Artº 4667	128,922	128,922	0
Artº4692	8,571	8,571	0
Artº4687	36,810	36,810	0
Artº1331	201,040	201,040	0
Artº1366	71,150	71,150	0
Artº1367	226,298	226,298	0
Artº1471	173,300	173,300	0
Artº1472	64,750	64,750	0
Artº353	178,750	178,750	0
Artº5685	16,075,000	16,075,000	0
	17,246,191	17,246,191	0

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 2013, foram reexpressos como montantes por conta de construções, cifrando-se o mesmo de € 5.053.835. 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

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
(Montantes expressos em Euros)

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 ao 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 2013 foi o seguinte:

Descrição	No início	Subscrição	Outros	Resultados Período	No fim
Valor Base	18,850,670	3,100,756	-	-	21,951,426
Dif. em Subscrições	(50,670)	(100,756)	-	-	(151,426)
Resultados Acumulados	(416,105)	-	(145,764)	-	(561,869)
Resultados no Período	(145,764)	-	145,764	(2,276,354)	(2,276,354)
Soma	18,238,131	3,000,000	-	(2,276,354)	18,961,777
Nº unidades participação	18,850.67	3,100.76			21,951.43
Valor unidade participação	967.5057				863.8062

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 2013
(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Em 31 de Dezembro de 2013, a composição discriminada da carteira de activos do Fundo é a seguinte:

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel (em euros)	Localização	
									País	Município
1. Imóveis situados em Estados da União Europeia										
1.3 Outros Projectos de Construção										
Projecto Turístico Quinta da Ombria										
Artº 882/1097/4698	11020	Fev-09	81,441	Out-12	79,800	Set-12	83,400	81,600	Portugal	Loulé
Artº 5685	1437567	Fev-09	18,415,887	Nov-13	15,850,000	Nov-13	16,300,000	16,075,000	Portugal	Loulé
Artº 4667	25800	Fev-09	126,962	Set-12	122,000	Out-12	135,844	128,922	Portugal	Loulé
Artº 4692	1300	Fev-09	8,474	Out-12	8,142	Set-12	9,000	8,571	Portugal	Loulé
Artº 4687	12800	Jun-09	34,272	Set-12	34,000	Out-12	39,619	36,810	Portugal	Loulé
Artº 1311	72	Fev-09	214,119	Out-12	184,680	Set-12	217,400	201,040	Portugal	Loulé
Artº 1366	7700	Dez-09	29,232	Dez-12	69,300	Dez-12	73,000	71,150	Portugal	Loulé
Artº 1367	25295	Dez-09	121,968	Dez-12	222,596	Dez-12	230,000	226,298	Portugal	Loulé
Artº 1471	1900	Fev-09	175,392	Out-12	166,600	Set-12	180,000	173,300	Portugal	Loulé
Artº 1472	280	Fev-09	65,520	Out-12	59,500	Set-12	70,000	64,750	Portugal	Loulé
Artº 353	10000	Dez-09	91,577	Dez-12	167,500	Dez-12	190,000	178,750	Portugal	Loulé
Total A			19,364,845					17,246,191		
7. Líquidez										
7.1. À Vista										
7.1.2. Depósitos à Ordem										
		EUR			36,567			-		36,567
7.2.1. Depósitos com Pré Aviso e a Prazo										
		EUR			1,890,000		1180	1,891,180		
Total B					1,890,000			1,927,747		
9. Outros Valores a Regularizar										
9.2.2 Valores Passivos										
		EUR			(212,161)			(212,161)		
Total C					(212,161)			(212,161)		
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C) =								18,961,777		

6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2013, esta rubrica tem a seguinte composição:

Rúbricas	Dez-13	Dez-12
Depósitos à Ordem	36,567	51,747
Depósitos a Prazo	1,890,000	-
Total	1,926,567	51,747

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
 (Montantes expressos em Euros)

12. IMPOSTOS SUPOSTADOS PELO FUNDO

Os impostos suportados pelo Fundo durante o exercício de 2013 e 2012 apresentam a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Imposto sobre o rendimento:		
Retenções na fonte – Juros de depósitos	6,312	1,170
Rendimento Comercial		1,056
	-----	-----
	6,312	2,226
	=====	=====
Impostos indirectos:		
Outros impostos indirectos	1,371	1,497
	-----	-----
	1,371	1,497
	=====	=====

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 2013, o valor do imóvel, dado pela média das avaliações era de €16,075,000.

Para além da obrigação descrita no paragrafo 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. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	6,311	5,441
Comissão de depositário	21,296	18,420
Taxa de supervisão	505	485
	-----	-----
	28,112	24,346
	-----	-----
Outras contas de credores:		
Estado e Outros Entes Publicos	7,360	0
Outros credores	173,050	70,486
	-----	-----
	180,410	70,486
	-----	-----
	208,522	94,833

=====

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, 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 2013 e 2012, respectivamente.

17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
De outras operações correntes:		
Comissão de gestão	72,102	72,428
Comissão de depositário	40,870	34,414
Taxa de supervisão	6,539	5,801
Outras comissões	675	0
	-----	-----
	120,187	114,643
	=====	=====

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Electricidade	3,719	0
Advogados	10,719	22,357
Avaliações	5,904	8,819
Auditoria	5,721	6,210
Consultoria	16,297	0
Outros	10,013	204
	-----	-----
	52,373	37,590
	=====	=====

19. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, esta rubrica refere-se a juros obtidos nos depósitos a prazo.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Juros e proveitos equiparados:		
Outros, de operações correntes	22,544	4,843
	-----	-----
	22,544	4,843
	=====	=====

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 período findo em 31 de Dezembro de 2013, do 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 19.173.938 euros e um total de capital do fundo de 18.961.777 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 2.276.354 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários do período 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 das 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, 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 ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

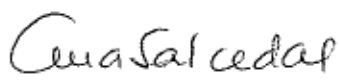
7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Quinta da Ombria Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário, gerido pela entidade gestora Fundbox - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de Dezembro de 2013, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa do período 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.

Ênfases

8. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos à atenção que, conforme descrito nos capítulos "Actividade do Fundo" e "Perspectivas para 2014" do Relatório de Gestão:
- a) o projecto Complexo Turístico da Quinta da Ombria está a ser desenvolvido numa zona protegida existindo um conjunto de compromissos ambientais a cumprir que carecem de acompanhamento com as entidades oficiais envolvidas;
 - b) o financiamento do projecto é crucial para o seu desenvolvimento no prazo previsto, pelo que a Entidade Gestora têm vindo a desenvolver esforços nesse sentido.

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2014

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



Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto (ROC n° 1230)