



QUINTA DA OMBRIA 2018

RELATÓRIO E CONTAS

FUNDBOX SGFII

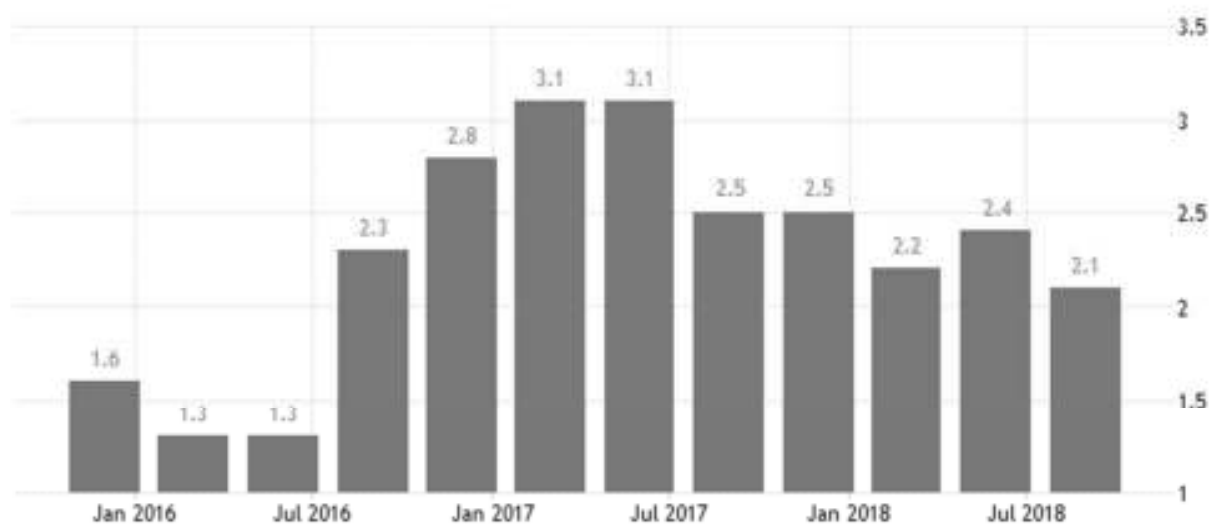
Europe's Most Western Fund Manager





AMBIENTE DE NEGÓCIO

O ano de 2018 foi de abrandamento do crescimento da economia portuguesa, provocado pela perda de ritmo da economia internacional e seu efeito nefasto nas exportações nacionais, causa primeira do crescimento da economia até ao fim do primeiro semestre de 2018.



SOURCE: TRADINGECONOMICS.COM | STATISTICS PORTUGAL

Evolução das taxas de crescimento do PIB yoy

O número de turistas estrangeiros diminuiu no final do terceiro trimestre, interrompendo anos de crescimento consecutivo e reforçando a ideia de um ponto de desaceleração, senão de inflexão, do crescimento. Ainda assim, e paradoxalmente, no final do ano, com o crescimento previsto, à data da escrita de 2,3%, o PIB português deverá atingir um novo máximo, superando o anterior, fixado em 2008, e assim marcando a recuperação das perdas acumuladas nos anos da Grande Recessão. No final de Novembro, o Orçamento do Estado para 2019 foi aprovado, com um deficit record de 0,2% do PIB, indicativo da política de rigor orçamental eleita pelo Governo, muito apoiada na redução drástica dos níveis do investimento público. A taxa de desemprego interrompeu a sua trajectória de descida, mantendo-se estável nos 6,7%, o que contribuiu para que o consumo privado tenha evoluído favoravelmente e contrariado a queda das exportações. A actividade do Fundo decorreu pois num ambiente de recuperação na primeira metade do ano, com sinais de abrandamento a partir do terceiro trimestre.

ACTIVIDADE DO FUNDO

Durante o exercício de 2018 prosseguiu a obra de infraestruturas gerais do NDT da Quinta da Ombria, cuja entrega ao Município de Loulé deverá ocorrer no segundo trimestre de 2019.

Foram desenvolvidos os projectos de arquitectura das 12 moradias dos lotes C - Alcedo Villas - que em 31 de Dezembro se encontravam ainda em apreciação na entidade licenciadora, a Câmara Municipal de Loulé. Em reunião de Câmara de 30/01/2019 foi deliberada a aprovação do projecto de arquitectura referente à construção de duas das moradias unifamiliares com piscina e muro de vedação, concretamente para os Lotes C2 e C6.

Nesta data o Fundo aguarda a emissão da Declaração de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução para o Aldeamento Turístico D.

Em 29 de Outubro de 2018 foi celebrado um acordo entre o Fundo Quinta da Ombria, a Cimpor e o Município de Loulé, na sequência do qual a Cimpor apresentou a desistência da instância na acção judicial em que a Cimpor era autora, réu o Município de Loulé e contrainteressada a FundBox-SGFII, SA, na sua qualidade de entidade gestora do Fundo Quinta da Ombria, proprietário de prédios urbanos do NDT da Quinta da Ombria.

Em 2018 manteve-se sem alteração quer o número de unidades de participação que representam o capital do Fundo quer a titularidade das mesmas.

INVESTIMENTOS DO EXERCÍCIO

Durante o exercício de 2018 o Fundo não efectuou aquisições de imóveis, os investimentos efectuados foram no desenvolvimento dos projectos de construção do NDT da Quinta da Ombria.

ALIENAÇÕES DO EXERCÍCIO

Durante o exercício de 2018 o Fundo não efectuou alienações de imóveis.

EVOLUÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

Exercício 2016	Exercício 2017	Exercício 2018
€15.842.464	€17.596.319	€16.787.457

COMENTÁRIO AOS RESULTADOS

O resultado do exercício de 2018 é negativo no valor de € 808.863, reflectindo essencialmente as perdas potenciais decorrentes de avaliações de imóveis.

PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Não obstante encontrar-se previsto no Regulamento de Gestão do Fundo uma política de distribuição que privilegia a distribuição de rendimentos, a mesma não é aplicável de momento dada a inexistência de resultados distribuíveis.

Assim, propõe-se que o resultado líquido do exercício seja levado a Resultados Transitados.

AGRADECIMENTOS

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À Mazars & Associados, SROC, SA, Auditora do Fundo Quinta da Ombria, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- À Caixa Geral de Depósitos, Depositário do Fundo Quinta da Ombria, pela confiança depositada;
- Às diversas entidades oficiais com intervenção neste projecto, em especial à Câmara Municipal de Loulé, à Agência para o Investimento Externo de Portugal, EPE (AICEP), ao Turismo de Portugal I.P, à CCDR Algarve, ao ICNF e restantes entidades que compõem a CPAI, cujo acompanhamento se tem revelado indispensável no desenvolvimento do projecto.

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2019

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 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2018			2017		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2018	2017
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	17						CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	16.696.904	1.056.760	(2.357.443)	15.396.222	13.544.812	Unidades de participação	2	21.951.426	21.951.426
Total de activos imobiliários	19	16.696.904	1.056.760	(2.357.443)	15.396.222	13.544.812	Variações patrimoniais	2	(151.426)	(151.426)
DISPONIBILIDADES							Resultados transitados	2	(4.203.681)	(5.957.536)
Caixa		120			120	95	Resultado líquido do exercício	2	(808.863)	1.753.855
Depósitos à ordem	7	1.853.466			1.853.466	3.855.033	Total do Capital do Fundo		16.787.457	17.596.319
Total das disponibilidades	18	1.853.586			1.853.586	3.855.128	CONTAS DE TERCEIROS			
CONTAS DE TERCEIROS							Comissões e outros encargos a pagar	15	25.209	26.532
Outras contas de devedores	14	-			-	688.816	Outras contas de credores	15	259.719	251.170
Total dos valores a receber		-			-	688.816	Total de valores a pagar		284.928	277.702
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	15	-			-	-	Acréscimos de custos	16	177.423	214.735
Total de acréscimos e diferimentos activos		-			-	-	Total de acréscimos e diferimentos passivos		177.423	214.735
Total do Activo		18.550.490	1.056.760	(2.357.443)	17.249.807	18.088.756	Total do Passivo e Capital do Fundo		17.249.807	18.088.756
Total do número de unidades de participação	2				21.951	21.951	Valor unitário da unidade de participação	2	764,7548	801,6026

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2018.

A Administração

O Contabilista Certificado

QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2018	2017		Notas	2018	2017
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Comissões:							
Outras, de operações correntes	17	102.904	112.298				
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	19	1.119.876	1.029.203	Em activos imobiliários	19	504.737	3.009.656
Impostos e taxas:							
Impostos indirectos	12	29.818	41.370				
Fornecimentos e serviços externos	18	74.808	80.014	Outros proveitos e custos correntes		-	-
Total de custos e perdas correntes	(A)	<u>1.327.406</u>	<u>1.262.884</u>	Total de proveitos e ganhos correntes		<u>504.737</u>	<u>3.009.656</u>
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Outras perdas eventuais		-	-	Ganhos de exercícios anteriores		13.806	7.083
Total de custos e perdas eventuais	(B)	<u>-</u>	<u>-</u>	Outros ganhos eventuais		-	-
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	<u>-</u>	<u>1.753.855</u>	Total de proveitos e ganhos eventuais	1	<u>13.806</u>	<u>7.083</u>
		<u>1.327.406</u>	<u>3.016.739</u>	PERDA DO EXERCÍCIO	2	<u>808.863</u>	<u>-</u>
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		13.806	7.083
Resultados de activos imobiliários		(689.946)	1.900.440	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(808.863)	1.753.855
Resultados correntes		(822.669)	1.746.772	Resultados líquidos do período		(808.863)	1.753.855

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados do período findo em 31 de Dezembro de 2018.

A Administração

O Contabilista Certificado

QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FÍNDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alir #		3.500.000
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários		2.000.000
	-	5.500.000
Pagamentos:		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(2.416.850)	(2.385.971)
Ou #	(9.254)	(64.710)
	(2.426.104)	(2.450.681)
Fluxo das operações com activos imobiliários	(2.426.104)	3.049.319
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Impostos e taxas	668.414	-
	668.414	-
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(60.935)	(75.212)
Comissão de depositário	(34.469)	(31.791)
Impostos e taxas	(92.698)	(89.028)
Outros pagamentos correntes	(55.750)	(624)
	(243.851)	(196.654)
Fluxo das operações de gestão corrente	424.562	(196.654)
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	(2.001.542)	2.852.665
Disponibilidades no início do exercício	3.855.128	1.002.463
Disponibilidades no fim do exercício	1.853.586	3.855.128

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários
para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2018.

A Administração

O Contabilista Certificado

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.

Actualmente, o prazo de duração do Fundo encontra-se prorrogado até 23 de Fevereiro de 2020. 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 0.0026% 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, replicado pelo Decreto-lei 56/2018 de 9 de Julho, os imóveis adquiridos devem ser precedidos de pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes registados na CMVM. Os bens imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima anual e sempre que ocorram alterações significativas nos seus valores de mercado. A valorização de cada imóvel é definida pela média aritmética simples das avaliações dos peritos independentes, sendo o seu valor contabilístico igual às avaliações periciais, salvo as exceções previstas na Lei, como no caso de projetos de construção.

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

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

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

f) Unidades de participação

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

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

g) Regime fiscal

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

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

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

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

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(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 evolução para um sistema de tributação à saída. A tributação dos participantes ocorre 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);

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em euros)

- Os sujeitos passivos não residentes que não tenham efetuado prova atempada do seu estatuto poderão solicitar o reembolso total ou parcial do imposto que tenha sido retido na fonte, durante um prazo de dois anos;
- Para efeitos da aplicação deste regime, os rendimentos decorrentes da detenção de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário e da titularidade de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário, incluindo as mais-valias que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2018, o saldo desta rubrica é composto por imóveis com as seguintes características:

Imóvel	2018				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Outros Projectos de Construção					
Prédio Misto, Q 475	443	12.257	12.700	12.700	-
Prédio Misto, Q 609	443	12.257	12.700	12.700	-
Prédio Misto, Q 11313,	80.555	(19.305)	61.250	61.250	-
Prédio Rústico, QT OMBRIA 11283,	126.962	(612)	126.350	126.350	-
Prédio Rústico, QT OMBRIA 11307,	8.474	1.076	9.550	9.550	-
Prédio Rústico, QTA OMBRIA 11302	34.272	27.628	61.900	61.900	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 739,	214.119	(79.919)	134.200	134.200	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 2460	29.232	38.168	67.400	67.400	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 2462,	121.968	62.732	184.700	184.700	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 837	175.392	(19.392)	156.000	156.000	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 839,	65.520	(1.320)	64.200	64.200	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 1740,	91.577	177.173	268.750	268.750	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6106	5.969.113	(552.483)	5.416.630	5.416.630	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6107	1.726.551	(397.189)	1.329.362	1.329.362	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6108	2.142.282	(171.598)	1.970.684	1.970.684	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6110	4.284.688	(1.134.930)	3.149.758	3.149.758	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6186	153.427	49.774	203.201	203.201	0
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6187	140.316	51.601	191.918	191.918	0
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6188	112.411	58.724	171.135	171.135	0
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6189	102.164	67.206	169.370	169.370	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6190	100.916	66.210	167.126	167.126	0
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6191	158.518	46.264	204.782	204.782	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6192	197.593	87.500	285.094	285.094	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6193	162.220	86.044	248.264	248.264	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6194	138.864	73.736	212.600	212.600	0
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6195	147.106	47.527	194.633	194.633	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6196	113.722	59.349	173.071	173.071	-
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6197	98.054	50.838	148.892	148.892	0
	<u>16.696.904</u>	<u>(1.300.683)</u>	<u>15.396.222</u>	<u>15.396.222</u>	<u>0</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em euros)

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

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

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

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

Em 2017 foram alienados os imóveis onde serão construídos um Hotel e um clube de Golf cujo valor líquido contabilístico à data da operação era de €9.996.700.

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.

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em euros)

O movimento do capital do Fundo durante o exercício de 2018 foi o seguinte:

	2018						Saldo em 31-12-2018
	Saldo em 31-12-2017	Subscrições	Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2017	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	21.951.426	-	-	-	-	-	21.951.426
Variações patrimoniais	(151.426)	-	-	-	-	-	(151.426)
Resultados transitados	(5.957.536)	-	-	-	1.753.855	-	(4.203.681)
Resultado líquido do exercício	1.753.855	-	-	-	(1.753.855)	(808.863)	(808.863)
	<u>17.596.319</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(808.863)</u>	<u>16.787.457</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>801,6026</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>764,7548</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 2018

(Montantes expressos em euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2018, a composição discriminada da carteira de activos do Fundo é a seguinte:

<u>Imóvel / Terreno</u>	<u>Área (m²)</u>	<u>Valor de aquisição</u>	<u>Data da avaliação</u>	<u>Avaliador</u>	<u>Valor de avaliação</u>	<u>Data da avaliação</u>	<u>Avaliador</u>	<u>Valor de avaliação</u>	<u>Valor do Imóvel</u>	<u>Localização</u>
1. Imóveis situados em Portugal										
1.3 Outros Projectos de Construção										
Prédio Misto, Q 475	60	443	05-03-2018	CPU	11.900	05-03-2018	J. Curvelo	13.500	12.700	Loulé
Prédio Misto, Q 609	60	443	05-03-2018	CPU	11.900	05-03-2018	J. Curvelo	13.500	12.700	Loulé
Prédio Misto, Q 11313,	10.900	80.555	05-03-2018	CPU	57.100	05-03-2018	J. Curvelo	65.400	61.250	Loulé
Prédio Rústico, QT OMBRIA 11283,	25.800	126.962	05-03-2018	J. Curvelo	122.600	05-03-2018	CPU	130.100	126.350	Loulé
Prédio Rústico, QT OMBRIA 11307,	1.300	8.474	05-03-2018	CPU	9.300	05-03-2018	J. Curvelo	9.800	9.550	Loulé
Prédio Rústico, QTA OMBRIA 11302	12.800	34.272	05-03-2018	J. Curvelo	57.600	05-03-2018	CPU	66.200	61.900	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 739,	72	214.119	05-03-2018	J. Curvelo	133.500	05-03-2018	CPU	134.900	134.200	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 2460	7.700	29.232	05-03-2018	CPU	61.600	05-03-2018	J. Curvelo	73.200	67.400	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 2462,	25.295	121.968	05-03-2018	J. Curvelo	177.100	05-03-2018	CPU	192.300	184.700	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 837	1.900	175.392	05-03-2018	J. Curvelo	151.800	05-03-2018	CPU	160.200	156.000	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 839,	280	65.520	05-03-2018	CPU	60.400	05-03-2018	J. Curvelo	68.000	64.200	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 1740,	10.000	91.577	05-03-2018	J. Curvelo	246.200	05-03-2018	CPU	291.300	268.750	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6106	109.592	5.969.113	28-12-2018	J. Curvelo	5.230.000	28-12-2018	CPU	5.603.260	5.416.630	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6107	31.090	1.726.551	28-12-2018	CPU	1.308.724	28-12-2018	J. Curvelo	1.350.000	1.329.362	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6108	58.782	2.142.282	28-12-2018	J. Curvelo	1.910.000	28-12-2018	CPU	2.031.368	1.970.684	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6110	71.454	4.284.688	28-12-2018	J. Curvelo	3.040.000	28-12-2018	CPU	3.259.516	3.149.758	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6186	2.368	153.427	28-12-2018	CPU	195.673	28-12-2018	J. Curvelo	210.730	203.201	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6187	2.232	140.316	28-12-2018	CPU	184.436	28-12-2018	J. Curvelo	199.400	191.918	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6188	1.994	112.411	28-12-2018	CPU	164.771	28-12-2018	J. Curvelo	177.500	171.135	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6189	1.975	102.164	28-12-2018	CPU	163.190	28-12-2018	J. Curvelo	175.550	169.370	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6190	1.949	100.916	28-12-2018	CPU	161.053	28-12-2018	J. Curvelo	173.200	167.126	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6191	2.387	158.518	28-12-2018	CPU	197.264	28-12-2018	J. Curvelo	212.300	204.782	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6192	3.324	197.593	28-12-2018	CPU	274.607	28-12-2018	J. Curvelo	295.580	285.094	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6193	2.921	162.220	28-12-2018	CPU	236.919	28-12-2018	J. Curvelo	259.610	248.264	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6194	2.477	138.864	28-12-2018	CPU	204.701	28-12-2018	J. Curvelo	220.500	212.600	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6195	2.270	147.106	28-12-2018	CPU	187.526	28-12-2018	J. Curvelo	201.740	194.633	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6196	2.017	113.722	28-12-2018	CPU	166.682	28-12-2018	J. Curvelo	179.460	173.071	Loulé
Prédio Urbano, QT OMBRIA 6197	1.735	98.054	28-12-2018	CPU	143.354	28-12-2018	J. Curvelo	154.430	148.892	Loulé
Total		<u>16.696.904</u>			<u>14.869.899</u>			<u>15.922.544</u>	<u>15.396.222</u>	

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Montantes expressos em euros)

<u>Liquidez</u>	<u>Quantid.</u>	<u>Moeda</u>	<u>Preço de aquisição</u>	<u>Data de Avaliação</u>	<u>Valor de Avaliação</u>	<u>Método de Avaliação</u>	<u>Juros Decorridos</u>	<u>Valor Global</u>
<u>7.1.1 Numerário</u>								
Caixa		EUR						120
<u>7.1.2 Depósitos à ordem</u>								
DO CGD 0,00%		EUR						1.838.168
DO Banco Santander 0,00%		EUR						10.759
DO Banco Millennium BCP 0,00%		EUR						4.538
							<u>0</u>	<u>1.853.586</u>
2018								
<u>Outros valores a regularizar</u>	<u>Quantid.</u>	<u>Moeda</u>	<u>Preço de aquisição</u>	<u>Data de Avaliação</u>	<u>Valor de Avaliação</u>	<u>Método de Avaliação</u>	<u>Juros Decorridos</u>	<u>Valor Global</u>
<u>9.1.2. Outros Activos Activos</u>								
VALORES ATIVOS - OUTROS		EUR						-
<u>9.2.2. Outros passivos</u>								
VALORES PASSIVOS - OUTROS		EUR						-462.350
								<u>16.787.457</u>

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em euros)

6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Contas	2018			Saldo em 31-12-2018
	Saldo em 31-12-2017	Aumentos	Reduções	
Numerário	95			120
Depósitos à ordem	3.855.033			1.853.466
Depósitos a prazo	-			-
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
Total	<u>3.855.128</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.853.586</u>

Contas	2017			Saldo em 31-12-2017
	Saldo em 31-12-2016	Aumentos	Reduções	
Numerário	40			95
Depósitos à ordem	1.002.423			3.855.033
Depósitos a prazo	-	-	-	-
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
Total	<u>1.002.463</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.855.128</u>

12. IMPOSTOS

Os impostos suportados pelo Fundo durante o exercício de 2018 e 2017 apresentam a seguinte composição:

	2018	2017
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	8.883	8.204
Imposto Municipal Imoveis	20.935	33.165
Total de Impostos suportados	<u>29.818</u>	<u>41.370</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em euros)

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, actualmente os artigos 6107 e 6108 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 2018, o valor dos imóveis, dado pela média das avaliações era de €3.300.046.

Para além da obrigação descrita no parágrafo anterior, o Fundo tem em sua posse quatro Garantias Bancárias e uma Garantia Autónoma, em seu favor, cujo Ordenante é a empresa responsável pela 1ª e 2ª fase das obras de urbanização do complexo turístico Quinta da Ombria, MAJA – Construções S.A. As quatro garantias bancárias e a Garantia Autónoma totalizam o montante de 504.979,57, que se destina a garantir a boa execução das empreitadas de infraestruturas gerais do empreendimento. As cinco garantias mantêm a sua validade até à recepção definitiva das obras realizadas.

14. CONTAS DE TERCEIROS – ATIVO

O saldo da rubrica “Outras contas de devedores” a 31 de Dezembro de 2017 de €688.816 corresponde ao montante de IVA a favor do fundo.

15. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	5.232	5.255
Banco Depositário	18.064	16.870
Autoridades de Supervisão	<u>437</u>	<u>926</u>
	<u>25.209</u>	<u>26.532</u>
Outras contas de credores		
IVA	22.135	-
Outros Valores a pagar	<u>237.584</u>	<u>251.170</u>
	<u>259.719</u>	<u>251.170</u>
Total	<u><u>284.928</u></u>	<u><u>277.702</u></u>

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, 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 2018 e 2017, respectivamente.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em euros)

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Passivo por Imp Diferidos		
Imposto de Selo (Fundo)	2.192	2.238
Outros Impostos Indirectos		
Imposto Municipal S/ Imóveis	13.289	16.495
Outros Fornecedores		
Provisão Auditoria	8.610	17.220
Honorarios	13.192	20.295
MAJA	-	32.487
QTA da Ombria	135.300	126.000
Ambientar	1.519	-
Avaliadores	3.321	-
Total	<u><u>177.423</u></u>	<u><u>214.735</u></u>

17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comissões e Taxas		
Comissão de Gestão	60.912	74.231
Comissão de depósito	35.663	32.539
Taxa de Supervisão	5.575	5.085
Outras Comissões	754	443
Total	<u><u>102.904</u></u>	<u><u>112.298</u></u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fornecimentos e Serviços Externos		
Auditoria	8.610	8.610
Avaliações	8.856	11.168
Honorários	54.141	59.587
Outros	1.714	648
Total	<u><u>74.808</u></u>	<u><u>80.014</u></u>

A rubrica Honorários diz respeito a Honorários de Advogados.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em euros)

19. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ganhos Oper. Financ. e Act. Imobili		
Em Activos Imobiliários	504.737	3.009.656
Perdas Oper. Financ. e Act. Imobili		
Activos Imobiliários	<u>(1.119.876)</u>	<u>(1.029.203)</u>
	<u>(615.138)</u>	<u>1.980.454</u>

20. 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 2018 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Gryphon, é como segue:

Remunerações	31-dez-18
Remunerações Fixas	31.036
Remunerações Variáveis	

Total

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (1%) 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 2018 (634.417 euros). De referir que o montante de 634.417 euros inclui montante pago a entidade terceira pela prestação de serviços dos colaboradores do Departamento de Operações que anteriormente eram colaboradores da Fund Box SGFII.

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2018 foi de 21 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.

21. Outras divulgações

Em Outubro de 2017 o Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé informou que o Processo 770/08.8BELLE foi retomado, na sequência de terem terminado os factos que o suspendiam. Este Processo 770/08.8BELLE é um processo da Cimpor contra o Município de Loulé, reclamando a ilegalidade do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Quinta da Ombria, por entenderem que conflitua com a operação da pedreira que exploram e com a distância mínima à mesma. Em 2009, a entidade gestora do Fundo Quinta da Ombria interpôs uma queixa contra o Ministério da Economia e Inovação, processo 250/09.4BELLE reclamando a anulação da licença concedida para exploração da pedreira. Em 2010 o tribunal decidiu pela suspensão do processo 770/08.8BELLE até que uma decisão final fosse emitida relativamente ao processo 250/09.4BELLE. Em Setembro de 2016 o Supremo Tribunal Administrativo decidiu que a licença da Cimpor não era inválida, o que permitiu a reactivação do processo 770/08.8BELLE em Outubro de 2017.

No final de 2018, na sequência de acordo assinado entre a Cimpor, o Município de Loulé e o Fundo Quinta da Ombria, a Cimpor procedeu à desistência da instância na acção judicial acima referida estando assim extinto o processo.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Nada a referir.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("OII"), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 17 249 807 euros e um total de capital próprio de 16 787 457 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 808 863 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o Anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de **QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** em 31 de dezembro de 2018 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário em Portugal.

Bases para a opinião

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

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

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.



Valorização dos imóveis em carteira

Descrição da matéria relevante de auditoria	Abordagem e resposta de auditoria
<p>A carteira de imóveis, conforme discriminado na Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras, representa à data de 31 de dezembro de 2018, cerca de 89% do valor do ativo.</p> <p>Conforme referido na alínea e) da Nota "Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas" do Anexo às demonstrações financeiras, os imóveis são contabilizados inicialmente ao custo de aquisição acrescidos das despesas de compra, sendo esse valor posteriormente atualizado por avaliações efetuadas por peritos independentes registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, de acordo com o previsto na Lei 16/2015 de 26 de fevereiro (república pelo Decreto-Lei 56/2018 de 9 de julho), e Regulamento CMVM nº 2/2015 (república pelo Regulamento CMVM nº 13/2018), com recurso a métodos de avaliação, que envolvem um elevado nível de julgamento, envolvendo diferentes pressupostos e metodologias.</p> <p>Desta forma, esta matéria foi considerada uma matéria relevante de auditoria face à materialidade dos valores envolvidos e ao grau de julgamento subjacente ao método de avaliação adotado, da qual poderão resultar variações nos montantes registados nas demonstrações financeiras.</p> <p>A Nota 3 do Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018, apresenta informação relativamente ao valor determinado pelos peritos avaliadores dos imóveis em carteira, os quais cumprem o disposto na legislação vigente. A recuperabilidade do valor pelo qual os ativos imobiliários se encontram registados nas demonstrações financeiras encontra-se dependente da concretização futura dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, nomeadamente no que se refere aos prazos previstos para a construção dos referidos imóveis e respetivos valores de mercado findos esses prazos, bem como a estrutura de custos que pode diferir sobretudo a longo prazo.</p>	<p>Por forma a darmos resposta aos riscos identificados, entre os procedimentos de auditoria realizados destacamos os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verificação do registo dos peritos avaliadores junto da CMVM; • Verificação sobre o correto registo contabilístico decorrente das avaliações de imóveis face aos montantes apresentados nas avaliações obtidas; • Avaliação sobre o cumprimento da legislação relativamente às regras e periodicidade das avaliações definidas no Art.º 144 e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no Art.º 145, ambos da Lei 16/2015 de 24 de fevereiro (república pelo Decreto-Lei 56/2018 de 9 de julho); • Avaliação sobre o cumprimento dos métodos de valorização utilizados face ao disposto no Regulamento CMVM nº 2/2015 de 12 de junho (república pelo Regulamento CMVM nº 13/2018); • Análise aos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade Gestora, desafiando os pressupostos significativos e aferindo sobre a sua razoabilidade tendo por base as condições de mercado; • Avaliação da adequação das divulgações considerando o referencial contabilístico aplicável.

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

O órgão de gestão da entidade gestora é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do OII de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Organismos de Investimento Imobiliário;
- elaboração do Relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade do OII de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OII;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OII para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OII descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora do OII, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da entidade gestora do OII, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- declaramos ao órgão de fiscalização da entidade gestora do OII que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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



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

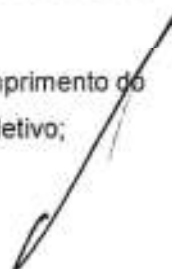
Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores do OII pela primeira vez em 30 de dezembro de 2016 para um mandato compreendido entre 2016 e 2017, tendo o mesmo sido renovado para o exercício de 2018;
- O órgão de gestão da entidade gestora do OII confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude;
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da entidade gestora do OII em 19 de março de 2019;
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OII, durante a realização da auditoria;
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao OII serviços permitidos por lei e regulamentos em vigor.

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

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015 de 24 de fevereiro (republicada pelo Decreto-Lei 56/2018 de 9 de julho), devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

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



- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 19 de março de 2019



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