

Quinta da Ombria

Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário

Relatório de Gestão

Exercício de 2012

Comité de Investimentos

Carmen Rodrigues dos Santos
Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles
Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão

Peritos avaliadores

CPU Consultores de Avaliação, Lda
J. Curvelo, Lda

Auditor

Ernst & Young

Carteira

Investimento: 144ha que compreendem o Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Quinta da Ombria e outras parcelas de terreno contíguas.

Área total de terreno: 153 hectares

Localização dos Investimentos: No Barrocal Algarvio, a norte de Loulé e entre as vilas de Tôr e Querença.

Ambiente de negócio

Depois da Irlanda e da Grécia, Portugal foi o terceiro país da União europeia a receber fundos de emergência da União Europeia. Portugal solicitou no primeiro semestre de 2011 um resgate no valor de 78 biliões de euros que recebeu em quatro tranches, a última já em Junho de 2012. No âmbito deste programa, Portugal comprometeu-se a reduzir o défice orçamental de 9.8% em 2010 para 3% em 2013 através de cortes na despesa e aumento de políticas de austeridade. Os efeitos da crise económica levaram a uma contracção da economia real, com reflexo no agravamento dos principais indicadores económicos nacionais. O consumo privado deverá ter registado uma contracção de 5.5% e a FBCF deverá ter caído 14%, assumindo neste caso especial responsabilidade o investimento público e residencial. O processo de desalavancagem do sector bancário implicou condições de financiamento da economia portuguesa muito restritivas. As estimativas do INE datadas de 14 de Fevereiro de 2013 apontam para um recuo do PIB em volume de -3,2% no ano de 2012 (variação de -1,6% em 2011). Em simultâneo e segundo dados do Banco de Portugal, registou-se em 2012 um

agravamento da taxa de desemprego para os 15,7% (12.7% em 2011) e foi negativa ao longo do ano a trajectória dos indicadores de confiança dos consumidores e de clima económico.

A actividade turística continuou a apresentar em 2012 uma evolução mais favorável do que a dos principais agregados económicos nacionais. Não obstante o crescimento das receitas do turismo apresentar taxas cada vez menores desde 2009/2010, registou em 2012 um crescimento de 5,65% relativamente ao ano anterior (em 2010/2011 o crescimento foi de +7,2%). Em 2012 as receitas provenientes do turismo atingiram o valor de 8.606 milhões de euros. As despesas do turismo ascenderam a 2946 milhões de euros, evidenciando um decréscimo de - 0.93%. O saldo da balança turística em 2012 foi de 5.660 milhões de euros.

Segundo dados da Organização Mundial do Turismo (UNWTO), em todo o mundo as chegadas internacionais de turistas aumentaram 4% em 2012, atingindo 1.035 biliões de turistas. Pela primeira vez foi ultrapassado o bilião de turistas em termos mundiais. As chegadas internacionais de turistas à Europa, a região mais visitada do mundo, cresceram 3% atingindo o número de 535 milhões de turistas, o que é encarado como muito positivo atendendo à situação económica e ao facto de se seguir à taxa de crescimento muito forte verificada em 2011, que atingiu 6%. A taxa de crescimento do turismo mundial para 2013 está estimada entre 3%-4%, em linha com as previsões de crescimento anual no longo prazo. De acordo com o secretário-geral da UNWTO, em 2012 o sector do turismo mostrou a sua capacidade de ajustamento às condições de mercado e espera-se que continue a sua expansão em 2013, concluindo que o turismo deve ser olhado pelos governos de todo o mundo como um dos pilares da solução para estimular o crescimento económico.

Actividade do Fundo

O Fundo Quinta da Ombria iniciou a sua actividade em Fevereiro de 2009. Está sob gestão da FundBox desde 1 de Dezembro de 2012, data em que se tornou efectiva a substituição da anterior sociedade gestora.

Em Março de 2012, o Fundo realizou um aumento de capital no valor de € 800 mil euros. A carteira do Fundo valia em 31 de Dezembro de 2012 o valor de € 18.238.130,61.

No final de Janeiro de 2013 iniciou-se um novo período de subscrição de capital do Fundo no valor de até 10 milhões de euros, a decorrer durante 90 dias e com três datas para liquidação. Na primeira data de liquidação foi realizado o capital no valor de um milhão de euros.

O Fundo é proprietário de 153ha localizados a norte de Loulé, no Barrocal Algarvio entre as freguesias de Tôr e de Querença. Sobre 144ha incide a área de empreendimento turístico a desenvolver no âmbito do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico Quinta da Ombria (PPNDTQDO). Este Plano de Pormenor foi desenvolvido de acordo com a Área de Aptidão Turística prevista no PDM de Loulé e aprovado pela Assembleia Municipal de Loulé em 28 de Janeiro de 2008. No entanto, a introdução de condicionalismos na Declaração de Impacto Ambiental (DIA) e as alterações legislativas entretanto ocorridas conduziram à necessidade de alterações ao referido Plano de Pormenor. Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Loulé aprovou em 15 de Junho de 2012 as alterações ao Plano de Pormenor.

Uma vez concluída a necessária alteração ao PPNDTQDO e encontrando-se já aprovado pela Autoridade de Avaliação de Impacto Ambiental o Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução (RECAPE) respeitante ao Campo de Golfe e à primeira fase das infraestruturas, estavam criadas as condições para obtenção do Alvará de Licenciamento de Obras de Urbanização. O referido Alvará foi emitido pela Câmara municipal de Loulé em Julho de 2012.

O PPNDTQDO compreende um hotel de cinco estrelas, golfe, *spa*, aldeamento turístico em três parcelas distintas e moradias. As propriedades terão vista privilegiada para grandes espaços abertos de natureza e para o campo de golfe de 18 buracos desenhado pelo arquitecto Jorge Santana da Silva.

O *resort* Quinta da Ombria irá desenvolver-se em três fases distintas e uma vez concluído deverá qualificar-se no padrão mais elevado de empreendimentos turísticos internacionais ligados ao conceito saúde, bem-estar e harmonia com a natureza. Será um local sofisticado de bem-estar pensado para promover experiências únicas relacionadas com a natureza, a aventura, o desporto, a saúde, a comida, o Algarve autêntico.

Perspectivas

Está planeado o arranque do projecto em 2013, com as infraestruturas da primeira fase do empreendimento e o início do campo de golfe. Esta primeira fase é a zona “central” do *resort* turístico. No âmbito do PP e identificado na planta de zonamento abaixo, inclui a zona E – Hotel, o campo de golfe, a zona F - Club House, a zona C composta por 12 moradias e a parcela D do aldeamento turístico, com 130 unidades.

A primeira fase deverá estar concluída durante o ano de 2016, com abertura do Hotel e Golfe prevista para 2016.

Quinta da Ombria - Planta de zonamento



A segunda fase corresponde à parcela A do aldeamento turístico, com 187 unidades. Está separada da zona “central” do resort por uma estrada e está previsto que o seu desenvolvimento ocorra em 2017-2018.

A terceira e última fase é a parcela B do aldeamento turístico composta por 53 unidades e as 19 Vilas na zona Bm, com localização privilegiada dentro do *resort*. O desenvolvimento desta fase deverá capitalizar o facto do empreendimento se encontrar já consolidado.

Agradecimentos

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora apresenta os seus agradecimentos:

- À Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, pela colaboração prestada;
- À CGD pela intervenção enquanto banco depositário do Fundo;
- Aos Senhores Peritos Avaliadores, de cuja experiência e conhecimento a gestão do Fundo muito beneficiou;
- Ao auditor do Fundo – Ernst & Young - pelo profissionalismo e independência no trabalho realizado;
- À Agência para o Investimento Externo de Portugal, EPE (AICEP), cujo trabalho de coordenação e empenho se tem revelado indispensável ao prosseguimento do projecto;
- Às diversas entidades oficiais com intervenção neste projecto, entre as quais a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR); a Câmara Municipal de Loulé; a Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU); o Turismo de Portugal I.P.; a Secretaria de Estado do Ambiente e do Ordenamento do Território (SEAOT); a Secretaria de Estado da Economia, Comércio e Indústria (SEECI); a Autoridade Florestal/Direcção Regional de Florestas do Algarve; o Instituto de Conservação da Natureza e Biodiversidade e a Direcção Regional de Agricultura e Pescas.

Lisboa, 5 de Março de 2013

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, conforme deliberação de 29 de Julho de 2008

Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão, Presidente da Comissão Executiva

João Paulo Batista Safara, Vogal da Comissão Executiva

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles, Vogal da Comissão Executiva

QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2012			2011		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2012	2011
		Activo bruto	Mais valias	Menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										
Construções	1 e 3	14,311,010	-	-	14,311,010	17,463,214	Unidades de participação	2	18,850,670	18,029,210
Adiantamento para conta de construções	1 e 3	3,970,207	-	-	3,970,207		Variações Patrimoniais	2	(50,670)	(29,210)
Total de activos imobiliários		<u>18,281,216</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,281,216</u>	<u>17,463,214</u>	Resultados transitados	2	(416,105)	(278,777)
							Resultado líquido do exercício	2	<u>(145,764)</u>	<u>(137,328)</u>
DISPONIBILIDADES							Total do capital do Fundo		<u>18,238,131</u>	<u>17,583,895</u>
Depósitos à ordem	7	51,747	-	-	51,747	55,119				
Depósitos à prazo	7	-	-	-	-	100,000	CONTAS DE TERCEIROS			
Total das disponibilidades		<u>51,747</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,747</u>	<u>155,119</u>	Comissões e outros encargos a pagar	15	24,347	24,214
							Outras contas de credores	15	<u>70,486</u>	<u>3,149</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Total de valores a pagar		<u>94,833</u>	<u>27,363</u>
Acréscimos de proveitos	14	-	-	-	-	146	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>146</u>	Acréscimos de custos	16		7,221
							Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>-</u>	<u>7,221</u>
Total do Activo		<u><u>18,332,963</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>18,332,963</u></u>	<u><u>17,618,479</u></u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u><u>18,332,963</u></u>	<u><u>17,618,479</u></u>
Total do número de unidades de participação	2				18,850.67	18,029.21	Valor unitário da unidade de participação	2	967.5057	975.3004

O Técnico Oficial de Contas

A Comissão Executiva

QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(Montantes expressos em Euros)

<u>CUSTOS E PERDAS</u>			<u>PROVEITOS E GANHOS</u>				
	Notas	2012	2011		Notas	2012	2011
CUSTOS E PERDAS CORRENTES							
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes	17	114,643	110,263	Outros, de operações correntes	19	4,843	6,234
Impostos e taxas:				Total de proveitos e ganhos correntes		<u>4,843</u>	<u>6,234</u>
Imposto sobre o rendimento	12	2,227	1,340				
Outros Impostos	12	1,497	3,807				
Fornecimentos e serviços externos	18	37,590	27,790	Ganhos de Exercícios anteriores			
Outros custos e perdas correntes	21	336	362	Proveitos e Ganhos eventuais	22	5,686	-
Total de custos e perdas correntes		<u>156,293</u>	<u>143,562</u>	Prejuízo do exercício	2	145,764	137,328
		<u>156,293</u>	<u>143,562</u>			<u>161,978</u>	<u>143,562</u>
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		-	-
Resultados de activos imobiliários		(37,590)	(27,790)	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(143,538)	(135,988)
Resultados correntes		(151,450)	(137,328)	Resultado líquido do exercício		(145,764)	(137,328)

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

A COMISSÃO EXECUTIVA

QUINTA DA OMBRIA - FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	800,000	1,000,000
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	<u>800,000</u>	<u>1,000,000</u>
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos :		
Rendimentos de Activos Imobiliários	5,197	-
Pagamentos:		
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(36,977)	(30,966)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(750,675)	(1,040,760)
Fluxo das operações com activos imobiliários	<u>(782,454)</u>	<u>(1,071,726)</u>
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos :		
Juros de deposito a prazo	5,048	6,286
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(72,995)	(69,619)
Comissão de depósito	(35,732)	(33,921)
Impostos e taxas	(16,902)	(10,291)
Outros pagamentos correntes	(336)	(362)
Fluxo das operações de gestão corrente	<u>(120,917)</u>	<u>(107,907)</u>
Saldo dos fluxos de caixa do período	(103,372)	(179,633)
Disponibilidades no início do período	<u>155,119</u>	<u>334,751</u>
Disponibilidades no fim do período	<u><u>51,747</u></u>	<u><u>155,119</u></u>

O Técnico Oficial de Contas

A Comissão Executiva

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 € 50.000.000,00 (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 € 50.000.000,00 (cinquenta milhões de euros) e os € 100.000.000,00 (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 € 100.000.000,00 (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 Euros e máximo de 25.000 Euros 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 Euros ou superior a 20.000 Euros.

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 20%, 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 2011 e 2010, o saldo desta rubrica é composto por um imóvel com as seguintes características:

	2012		
	Valor Contabilístico	Valor de Avaliação	Diferença
Terrenos			
Quinta da Ombria			
Artº882/1097/4698	81,441	81,600	159
Artº 4667	126,962	128,922	1,960
Artº4692	8,474	8,571	97
Artº4687	34,272	36,810	2,538
Artº1331	214,119	201,040	-13,079
Artº1366	29,232	71,150	41,918
Artº1367	121,968	226,298	104,330
Artº1471	175,392	173,300	-2,092
Artº1472	65,520	64,750	-770
Artº353	91,577	178,750	87,173
Artº5685	13,362,052	14,765,000	1,402,948
	14,311,010	15,936,191	1,625,181

O valor contabilístico reflecte o valor de transacção dos imóveis acrescido das despesas e impostos incorridos nas referidas transacções. Os valores dispendidos com o desenvolvimento do projecto “Quinta da Ombria” até 31 de Dezembro de 2012, foram reexpressos como montantes adiantados por conta de construções, cifrando-se o mesmo de 3,970,207 Eur. Estima-se que o projecto a desenvolver atinja valores superiores a cento e sessenta milhões de euros.

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores (Nota 3). De acordo com o Regulamento nº 8/2002 da CMVM, os projectos de construção devem ser reavaliados sempre que o auto de medição da situação da obra apresentar uma incorporação de valor superior a 10% relativamente ao anterior.

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

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012
(Montantes expressos em Euros)

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 2012 foi o seguinte:

Descrição	Dez-11	Subscrição	Outros	Resultados Período	Dez-12
Valor Base	18,029,210	821,460	-	-	18,850,670
Dif. em Subscrições	(29,210)	(21,460)	-	-	(50,670)
Resultados Acumulados	(278,777)	-	(137,328)	-	(416,105)
Resultados do Período	(137,328)	-	137,328	(145,764)	(145,764)
Soma	17,583,895	800,000	-	(145,764)	18,238,131
Nº unidades participação	18,029.21	821.46			18,850.67
Valor unidade participação	975.3004				967.5057

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.

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012
(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Em 31 de Dezembro de 2012, 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	
									Pais	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	81,441	Portugal	Loulé
Artº 5685	1437567	Fev-09	13,362,052	Out-12	14,650,000	Set-12	14,880,000	13,362,052	Portugal	Loulé
Artº 4667	25800	Fev-09	126,962	Set-12	122,000	Out-12	135,844	126,962	Portugal	Loulé
Artº 4692	1300	Fev-09	8,474	Out-12	8,142	Set-12	9,000	8,474	Portugal	Loulé
Artº 4687	12800	Jun-09	34,272	Set-12	34,000	Out-12	39,619	34,272	Portugal	Loulé
Artº 1311	72	Fev-09	214,119	Out-12	184,680	Set-12	217,400	214,119	Portugal	Loulé
Artº 1366	7700	Dez-09	29,232	Dez-12	69,300	Dez-12	73,000	29,232	Portugal	Loulé
Artº 1367	25295	Dez-09	121,968	Dez-12	222,596	Dez-12	230,000	121,968	Portugal	Loulé
Artº 1471	1900	Fev-09	175,392	Out-12	166,600	Set-12	180,000	175,392	Portugal	Loulé
Artº 1472	280	Fev-09	65,520	Out-12	59,500	Set-12	70,000	65,520	Portugal	Loulé
Artº 353	10000	Dez-09	91,577	Dez-12	167,500	Dez-12	190,000	91,577	Portugal	Loulé
Total A			14,311,010					14,311,010		
7. Liquidez										
7.1. À Vista										
7.1.2. Depósitos à Ordem										
		EUR			51,747			51,747		
Total B					51,747			51,747		
9. Outros Valores a Regularizar										
9.1.1 Adiantamentos por conta de Imoveis										
		EUR			3,970,207			3,970,207		
9.2.2 Valores Passivos										
		EUR			(94,833)			(94,833)		
Total C					3,875,374			3,875,374		
Valor Líquido Global do Fundo: (A)+(B)+(C) =								18,238,131		

6. CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

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

7. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2012, esta rubrica tem a seguinte composição:

Rúbricas	Dez-11	Dez-12
Depósitos à Ordem	55,119	51,747
Depósitos a Prazo	100,000	
Total	155,119	51,747

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012
 (Montantes expressos em Euros)

12. IMPOSTOS SUPOSTADOS PELO FUNDO

Os impostos suportados pelo Fundo durante o exercício de 2011 e 2010 apresentam a seguinte composição:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Imposto sobre o rendimento:		
Retenções na fonte – Juros de depósitos	1.170	1.340
Rendimento Comercial	1.056	
	-----	-----
	2.226	1.340
	=====	=====
Impostos indirectos:		
Outros impostos indirectos	1.497	3.807
	-----	-----
	1.497	3807
	=====	=====

15. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	5.441	6.008
Comissão de depositário	18.420	17.738
Taxa de supervisão	485	468
	-----	-----
	24.346	24.214
	-----	-----
Outras contas de credores:		
Estado e Outros Entes Publicos	1.056	-
Outros credores	69.429	3.149
	-----	-----
	70.485	3.149
	-----	-----
	94.831	27.363
	=====	=====

Em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, a rubrica “Comissão de gestão”, corresponde às comissões a pagar à Sociedade Gestora relativa ao mês de Dezembro e a rubrica “Comissão de depositário”

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012
 (Montantes expressos em Euros)

corresponde às comissões a pagar ao banco depositário do Fundo relativas ao segundo semestre de 2012 e 2011, respectivamente.

17. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
De outras operações correntes:		
Comissão de gestão	72.428	69.903
Comissão de depositário	36.414	34.780
Taxa de supervisão	5.801	5.580
	-----	-----
	114.643	110.263
	=====	=====

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Advogados	22.357	15.472
Avaliações	8.819	7.433
Auditoria	6.210	4.613
Outros	204	272
	-----	-----
	37.590	27.790
	=====	=====

19. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, esta rubrica refere-se a juros obtidos nos depósitos a prazo.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Juros e proveitos equiparados:		
Outros, de operações correntes	4,843	6,234
	-----	-----
	4,843	6,234
	=====	=====

21. OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES

Esta rubrica refere-se a a despesas e outros custos com serviços bancários suportados pelo Fundo.

22. PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS

Esta rubrica inclui o valor de 4.225€ relativa ao proveito da venda de cortiça (fatura emitida pelo fundo) e o restante valor refere-se a anulação de excesso de acréscimos constituídos para o IMI de 2010 e 2011.

O Técnico Oficial de Contas

A Comissão Executiva

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 2012, 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 18.332.963 euros e um total de capital do fundo de 18.238.131 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 145.764 euros), na Demonstração de 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 2012, 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 para as seguintes situações referidas no Relatório de Gestão:
 - 8.1. Em Junho de 2012 sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Loulé aprovou as alterações ao Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento da Quinta da Ombria. Estando também aprovado pela Autoridade de Avaliação de Impacto Ambiental o Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução do campo de golfe e infra estruturas, foi emitido em Julho de 2012 pela Câmara Municipal de Loulé o respectivo alvará. Tendo em conta estes desenvolvimentos está planeado o arranque do projecto em 2013.
 - 8.2. Foi aprovado em 28 de Janeiro de 2013 um novo aumento de capital, a decorrer por um período de noventa dias, no valor de 10 milhões de euros ao valor da unidade de participação do final do mês de Dezembro de 2012. Na presente data já foi realizado 1 milhão de euros.

Lisboa, 20 de Março de 2013

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

A handwritten signature in black ink, reading "Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto".

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