

GEF

Gestão de Fundos Imobiliários, SA

Relatório de Gestão e Contas 2015

Exercício findo em 31 de Dezembro 2015

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira

Relatório e contas

Exercício findo em 31 de Dezembro de 2015

Índice

- Relatório de Actividade do Fundo em 2015
- Demonstrações financeiras
 - Balanço
 - Demonstração dos resultados
 - Demonstração dos fluxos monetários
 - Anexo às demonstrações financeiras
- Relatório de auditoria sobre a informação financeira anual

1. Mensagem da Administração da Sociedade Gestora

Nos termos dos Artigos 160º, nº1, a) e 161º do R.G.O.I.C. – Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, das normas aplicáveis (de acordo com as especificidades do Fundo) do Regulamento Delegado (UE) nº. 23/2013 da Comissão Europeia de 19 de dezembro de 2012 e do Regulamento de Gestão do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira** vem o Conselho de Administração da GEF – Gestão de Fundos Imobiliários, S.A., na qualidade de sociedade gestora deste Fundo, informar os Senhores Participantes das atividades levadas a cabo, pelo mesmo, no exercício findo em 31 de Dezembro de 2015, documento este no qual se detalham os elementos essenciais que consolidam as informações que ao longo do ano lhes foram sendo prestadas por parte desta sociedade gestora, o que é feito tendo em consideração o enquadramento económico da sua atividade nos diversos domínios, nomeadamente traçando aos Senhores Participantes uma panorâmica de desempenho do Fundo durante este exercício, nomeadamente dos investimentos realizados (ou não) e da composição da carteira do mesmo.

Tudo no intuito e dotar os Senhores Participantes dos elementos que lhe permitam formar um juízo sobre a evolução da atividade e dos resultados do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira.

Serve ainda o presente documento para proceder a uma pequena resenha do que foi a atividade económica quer no Mundo quer em Portugal, enquadrando esta visão no comportamento da atividade e do mercado imobiliário em geral.

Ainda no presente Relatório serão os Senhores Participantes informados de quais foram os resultados do Fundo bem como das perspetivas da sua atividade para 2016.

A GEF, SA, sociedade gestora aproveita ainda este momento para dirigir os seus agradecimentos a todos aqueles que ao longo deste exercício consigo se relacionaram no âmbito da administração deste e dos demais fundos que administra, aqui se incluindo todos os colaboradores das empresas que direta ou indiretamente representam as entidades com as quais esta estrutura se relacionou e que vão desde as entidades oficiais, auditores, avaliadores, entidades financiadoras e prestadores de serviços em geral, sem os quais não teria sido possível cumprir os objetivos desta sociedade gestora no que toca à gestão e acompanhamentos dos fundos que administra, e do Fundo Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira em particular.

2. A Economia Mundial em 2015

Segundo o FMI a economia mundial cresceu, em média 3,1%, em 2015 com uma redução de 0,2% em relação às suas estimativas anteriores, que foram divulgadas em julho desse ano.



Conforme referido no relatório da instituição “...seis anos após a economia mundial emergir da recessão mais ampla e profunda do pós-guerra, um retorno a uma expansão global mais robusta e sincronizada ainda permanece difícil. O crescimento mundial deve permanecer moderado e desigual”.

O relatório chama, principalmente à atenção para a desaceleração do crescimento dos países emergentes, incluindo as grandes economias, como o Brasil e a Rússia onde, pelo quinto período consecutivo, se assistiu à desaceleração do ritmo de expansão do PIB destes mercados.

O FMI cita alguns fatores que explicam este quadro, incluindo a diminuição da atividade em países exportadores de petróleo, desaceleração na China, queda dos preços das *commodities* e questões internas de alguns mercados.

Já os países desenvolvidos tiveram uma “aceleração modesta” de crescimento este ano, refletindo, entre outros fatores, a queda do preço do petróleo e a política monetária de juros baixos.

Depois de crescerem 1,8% no ano anterior a expansão foi de 2% em 2015.

A zona Euro teve as previsões de expansão mantidas em 1,5%, enquanto o Japão desnivelou para 0,1%.

Já os Estados Unidos melhoraram em 2015 o seu nível de crescimento para cerca de 2,6%.

Nos países emergentes, a Índia foi o destaque, com expansão de 7,3% em 2015.

Já as projeções para a China foram mantidas em 6,8%.

Segundo o relatório do FMI "... a economia mundial parece estar no meio de dois rios. Um que é o rebalanceamento da economia da China e outro que é normalização da política monetária dos Estados Unidos"

Da confluência destes dois "rios" dependerá, em muito, o futuro da economia à escala mundial.

3. A Economia Portuguesa em 2015



Segundo o Instituto Nacional de Estatística, o Produto Interno Bruto (PIB) cresceu 1,5% no conjunto de 2015 tendo a economia portuguesa crescido 1,3% no quarto trimestre do ano, em termos homólogos (variação de 1,4% no trimestre anterior).

A procura interna aumentou 2,4% em termos reais (2,2% do ano anterior), devido ao crescimento mais intenso das despesas de consumo final, uma vez que o investimento desacelerou.

Por sua vez, a procura externa líquida registou um “contributo menos negativo”, passando de -1,3 pontos percentuais em 2014 para -1 ponto percentual, refletindo a aceleração das exportações de bens e serviços.

O consumo privado também acelerou 2,6% em 2015 (2,2% no ano anterior), devido ao crescimento mais intenso da componente de bens não duradouros e serviços, com um aumento de 1,9% em 2015 (taxa de 1,3% no ano precedente).

As despesas de consumo final da administração pública registou um aumento de 0,8%, em termos reais após as diminuições consecutivas verificadas nos cinco anos anteriores (redução de 0,5% em 2014).

As exportações de bens e serviços aumentaram 5,1% (aumento de 3,6% em 2014), enquanto as importações aumentaram 7,3% (7,2% em 2014).

As exportações de bens passaram de um aumento de 3,6% em 2014, para 5,8% em 2015, enquanto que as exportações de serviços registaram um crescimento menos acentuado, passando de uma variação de 5% para 3,1%, devido à componente de outros serviços, continuando a verificar-se um crescimento significativo da componente de turismo.

As importações de bens passaram de uma variação de 6,7% em 2014 para 7,8%, enquanto as importações de serviços registaram uma acentuada desaceleração, com taxas de 10,3% e 4,3% em 2014 e 2015, respetivamente.

O saldo externo de bens e serviços, em termos nominais, aumentou de 0,4% do PIB em 2014 para 0,8% do PIB em 2015.

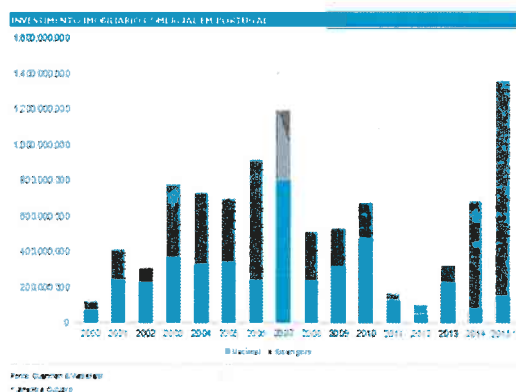
O emprego, para o conjunto dos ramos de atividades, registou uma subida de 1,4% em 2015, taxa idêntica à observada no ano anterior enquanto o emprego remunerado manteve um crescimento de 1,8%.

4. O setor imobiliário em 2015 ^{a)}

Ao nível da atividade imobiliária e tendo em conta os seus principais sectores foi o seguinte o cenário verificado em 2015:

Os operadores de retalho recomeçaram gradualmente os seus planos de expansão, tendo sido notório um aumento, não só das intenções de procura, mas também da ocupação efetiva de espaços comerciais.

Ao contrário de 2014 – em que a retoma tímida da procura se concentrou no comércio de rua no centro de Lisboa e centros comerciais de primeira linha – em 2015 esta procura foi já direcionada para outras localizações secundárias em Lisboa e outras cidades do país, bem como para um maior número de centros comerciais.



No final de 2015 existiam em Portugal um total de 3,65 milhões de m² de conjuntos comerciais.

Os centros comerciais são o formato de retalho mais bem sucedido e por conseguinte o mais representado, contando com 2,6 milhões de m² distribuídos por 116 projetos em todo o país, mas com especial concentração nos centros urbanos de Lisboa e Porto.

O mercado de escritórios, em Lisboa e em 2015, registou uma evolução positiva, em linha com a recuperação generalizada no mercado imobiliário.

A retoma da procura já sentida em 2014, foi reforçada no passado, tendo sido registado um crescimento de 14% face ao ano anterior e de 44% em comparação com a média dos últimos 5 anos.

O ano foi marcado por um maior otimismo e confiança das empresas.

^{a)} De acordo com o relatório da autoria da Chusman & Wakefield – MARKETBEAT PORTUGAL PRIMAVERA 2016

Após um largo período de contração começou a observar-se uma procura mais motivada pelo crescimento de negócio e potencial futuro, ao invés de uma estratégia de otimização de custos.

Ainda assim a procura líquida deverá ter-se mantido em níveis ainda baixos em 2015, tendo em conta a evolução de disponibilidade.

Os setores mais dinâmicos foram o legal, que atravessa um período de adaptação que se tem refletido no mercado imobiliário, os *call centers* e centros de serviços partilhados, as empresas de recursos humanos e o setor financeiro.

A evolução muito positiva do mercado imobiliário ao longo de 2015 apenas foi sentida no setor industrial na segunda metade do ano, e de forma muito ténue.

A procura registou algum crescimento, mas ainda pouco notório.

Verificou-se igualmente uma retoma gradual na análise de projetos que até então se encontravam estagnados.

O sector de hotelaria nacional confirmou ao longo de 2015 a retoma que já vinha a ser anunciada ao longo dos últimos anos para o mercado.

De acordo com os dados publicados pelo INE, a evolução já muito positiva registada em 2014 para os principais indicadores melhorou em 2015, revelando forte crescimento não só na procura, mas também na rentabilidade da operação.

Em linha com a evolução da economia o mercado residencial em Portugal consolidou ao longo de 2015 a recuperação que vinha a ser sentida já desde 2013.

O aumento da confiança dos consumidores contribuiu para a retoma da procura de produto residencial, igualmente impulsionado pelo regresso da banca à concessão de crédito, ainda que em moldes diferentes do passado.

Em fevereiro do ano passado verificou-se o início da redução dos *spreads* praticados pela banca, que com a manutenção das taxas Euribor em mínimos históricos, levou à definição de uma taxa de juro global do crédito à habitação em valores muito inferiores aos praticados durante os anos de crise.

Segundo o Banco de Portugal, as taxas de juro sobre novas operações de empréstimos para a compra de casa têm vindo a descer, e em setembro desde ano atingiram os 2,3% o valor mais baixo desde março de 2010, e que compara com os 5,76% registados em setembro de 2008, o máximo dos últimos 10 anos.

Estas condições permitiram um aumento do volume de crédito à habitação concedido.

De acordo com os últimos dados disponíveis, até setembro as instituições financeiras concederam às famílias € 2.763 milhões para a aquisição de habitação, valor 70% acima do período homólogo do ano anterior, e o mais elevado desde 2012.

A reabilitação urbana foi sem margem de dúvida a tendência que marcou a evolução do setor ao longo do ano.

Após vários anos pouco dinâmicos, esta área de negócio ganhou novo folego em 2015, fruto de uma procura intensa por parte de investidores internacionais, fomentados pelo potencial do turismo e pelo interesse crescente de um público internacional em produtos de habitação de gama alta e média/alta.

O volume de investimento imobiliário ao longo de 2015 representou um total de 53 operações.

A transição de portfólios foi uma tendência cada vez mais marcada, quase duplicando o valor médio por negócio face ao ano anterior, situando-se em 2015 nos € 36 milhões.

O ano foi igualmente marcado por uma diversificação do tipo de investidores que alocaram fundos ao nosso mercado, não só em termos de origem geográfica, mas também no que se refere ao perfil de risco.

O leque de investidores imobiliários em Portugal é hoje muito mais alargado que no passado, facto que demonstra a crescente competitividade dos ativos imobiliários nacionais à escala mundial.

Em 2015 foram vários os investidores que alocaram fundos ao mercado imobiliário português pela primeira vez.

Os investidores estrangeiros tiveram um papel preponderante na recuperação desta atividade, representando 86% do volume e 74% do número de negócios.

O capital oriundo dos EUA foi o mais significativo, canalizando para o imobiliário comercial nacional cerca de € 800 milhões, renovando mais um máximo histórico para o investimento espanhol, ainda que tenha começado de forma tímida no início do ano, foi em 2015, em conjunto com o alemão, o segundo mercado que mais capital alocou ao imobiliário português, representando cada um deles 12% do total de capital estrangeiro investido, mais de € 220 milhões.

A evolução das *yields prime* de referência acompanhou a tendência de recuperação do mercado tendo registado descidas trimestrais sucessivas, as quais em termos de agregado anual variaram 100 pontos base.

No final de 2015, o indicador situava-se nos 5,25% para escritórios, 5,00% para comércio de rua, 5,50% para centros comerciais e 7,00% para o setor industrial.

5. Aspetos Gerais/Menções Obrigatórias

O Fundo de Investimento Imobiliário Quinta da Ribeira

Em 31 de Dezembro de 2015, o total de ativos do Fundo ascendia a € 12.124.410 (doze milhões cento vinte quatro mil quatrocentos e dez euros) dos quais € 12.120.000 (doze milhões cento e vinte mil euros) correspondem a ativos imobiliários e os demais a disponibilidades e contas de terceiros.

No final do exercício eram os seguintes os imóveis que integravam a carteira do Fundo de Investimento:

Localização	Matriz
QUINTA DO ANJO	U-11324-ESCR
QUINTA DO ANJO	U-11324-NAVE1
QUINTA DO ANJO	U-11324-NAVE2
QUINTA DO ANJO	U-11324-NAVE3
QUINTA DO ANJO	U-11324-NAVE4
QUINTA DO ANJO	U-11324-NAVE5
QUINTA DO ANJO	U-11324-NAVE6
QUINTA DO ANJO	U-11324-NAVE7
QUINTA DO ANJO	U-11324-PONTE
QUINTA DO ANJO	U-11324-PORTA

O Fundo não investiu em ações ou em quaisquer outros valores mobiliários.

O Fundo apresentava em 31 de Dezembro de 2015 um saldo bancário de € 730.

Era de € 1.103.636, também àquela data o passivo do Fundo.

No final do ano de 2015 o valor líquido global do Fundo era € 11.020.774 (onze milhões vinte mil setecentos setenta e quatro euros).

Eram 4 os Participantes do Fundo, a 31 de Dezembro de 2015.

Relativamente aos três últimos exercício eram os seguintes, no final de cada um deles, os montantes relativos a Valor Líquido Global do Fundo e da Unidade de Participação

Exercício	VLGF	UP
2015	11.020.774	22,0415
2014	11.029.618	22,0592
2013	11.290.954	22,5819

Durante o ano de 2015 o Fundo não efetuou qualquer distribuição de rendimentos.

O Fundo despendeu em Comissões de Gestão, no ano de 2015 o valor de € 18.005 sendo de € 13.799 o valor gasto com Comissões de Depósito e € 6.321 com outros encargos, taxas e impostos.

No exercício de 2015 não foram apuradas quaisquer mais-valias ou menos valias relativas aos investimentos efetuados ao longo da vigência do Fundo.

No exercício em análise a GEF, S.A. na qualidade de sociedade gestora responsável pela gestão do Fundo, pagou um montante total de remunerações fixas de € 244.541,00, (duzentos e quarenta e quatro mil quinhentos e quarenta e um euros) não tendo pago remunerações de natureza variável.

O montante em causa reparte-se em € 69.630,00 (sessenta e nove mil seiscentos e trinta euros) pago aos elementos do órgão executivo e € 174.911,00 (cento e setenta e quatro mil novecentos e onze euros) aos demais colaboradores.

Não se verificou, durante este exercício qualquer erro de valorização das Unidades de Participação do Fundo Quinta da Ribeira.

O Regulamento de Gestão do Fundo foi alterado neste exercício em 16 de novembro 2015 na sequência, essencialmente da necessidade da articulação do seu conteúdo com a legislação que passou a regular os organismos de investimento coletivo. A cada um dos Senhores Participantes foi dado conhecimento dessas mesmas alterações.

Mais somos a salientar que desde o fecho de contas do exercício de 2015 em 31 de Dezembro passado até à presente data os ativos, passivos e responsabilidades, obrigações,

[Handwritten signature]

compromissos e contingências, qualquer que seja a sua natureza não sofreram qualquer alteração suscetível de alterar a situação do Fundo Quinta da Ribeira.

6. Atividade do Fundo

Como reportado em todos os Relatórios anteriores o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira foi constituído em 21 de Agosto de 2006, no seguimento da autorização da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários concedida para esse efeito, em 03 de Agosto do mesmo ano.

O fundo mantém, como aliás desde a sua constituição, o objetivo associado à gestão de um conjunto de instalações sitas no concelho de Palmela dispostas em edifícios destinados à indústria e armazenagem, associados a uma vertente administrativa, instalações essas que se encontram arrendadas à entidade que ali tem sediada a sua atividade económica, situação que se mantém inalterável.

Já relativamente ao procedimento camarário instaurado no seguimento da construção de uma das naves dos edifícios que integram as instalações a que acima se alude e que se insere na alteração ao alvará de loteamento em curso na Câmara Municipal de Palmela, a entidade arrendatária aderiu no final de 2015, nos termos do DL 165/14 de 5 de Novembro ao regime que prevê o Reconhecimento do Interesse Público Municipal na Regularização de Estabelecimento ou Instalação.

Conforme fomos referindo em anteriores Relatórios de Atividade o procedimento camarário a que acima aludimos encontrava-se suspenso, a pedido desta sociedade gestora, em nome do Fundo, proprietário dos imóveis em questão, o que se vinha revelando como uma situação favorável uma vez que de acordo com a proposta de alteração do PDM de Palmela a pequena parte das últimas construções levadas a cabo que integrava, ainda que numa exígua parcela, uma zona de reserva non edificandi seria regularizada, situação que, com a adesão ao regime acima identificado, poderá lograr obter os mesmos objetivos.



r
p.

7. Aplicação de resultados

O Fundo no exercício de 2015 apresentou um resultado negativo de € 8.843,56 (oito mil oitocentos e quarenta e três euros e cinquenta e seis cêntimos).

8. As perspectivas para 2016

Já no início de 2016 o Banco de Portugal alterou, de forma ligeiramente negativa, as estimativas de crescimento anteriormente previstas, antecipando que a economia portuguesa deverá avançar 1,5% no conjunto de 2016, mostrando-se mais pessimista do que o Governo e as instituições económicas internacionais.

O Banco de Portugal baseou já este seu novo posicionamento num cenário que resulta da aprovação do Orçamento do Estado para 2016 (OE2016), estimando ainda que o Produto Interno Bruto (PIB) avance 1,5% este ano.

Aquela instituição mostra-se mais pessimista do que o Governo e os credores internacionais, uma vez que o executivo espera que a economia portuguesa cresça 1,8% este ano, a Comissão Europeia prevê um avanço de 1,6% do PIB e o Fundo Monetário Internacional (FMI) de 1,5%, embora não considerem ainda a versão final do OE2016.

O Banco de Portugal justifica a estimativa de um crescimento de 1,5% para este ano – que, a confirmar-se, será semelhante ao de 2015 – com o “quadro de deterioração do enquadramento internacional, de desaceleração do investimento empresarial e de resiliência do consumo privado corrente”.

O Banco de Portugal mantém a estimativa do contributo da procura interna para o crescimento do PIB em 2016, em 0,9 pontos percentuais, e reduz o contributo das exportações para 0,6 pontos percentuais.

Portugal deverá fechar 2016 com contas externas positivas de 2,9% do PIB, tendo o Banco de Portugal revisto em alta a previsão do saldo da balança corrente e de capital para este ano em 0,4 pontos percentuais.

Por outro lado, o Banco de Portugal reviu em baixa a estimativa para o índice harmonizado de preços no consumidor, de 1,1% para 0,5% este ano.

Já no que toca ao sector imobiliário o investimento nesta área deverá manter para 2016 uma tendência em alta, se tivermos em conta as perspectivas que se deparavam no final do ano anterior.

Perspectivas essas que serão diversificadas quer em termos de operações a concretizar quer em termos dos perfis e origens dos investidores.

Prevê-se um crescimento em todos os setores nos quais deverão pontuar de forma

significativa a hotelaria e os ativos para rendimento nas suas diversas modalidades.

O aumento da procura em ativos de rendimento será tanto maior quanto a rapidez e justeza das respostas que o poder político saiba vir a dar no que concerne a aspectos tão importantes, como a regulamentação ao nível da reabilitação urbana e seu enquadramento fiscal, mais favorável, bem como a consolidação da legislação do arrendamento, realidades que de forma colateral confluem para o sucesso desta tendência.

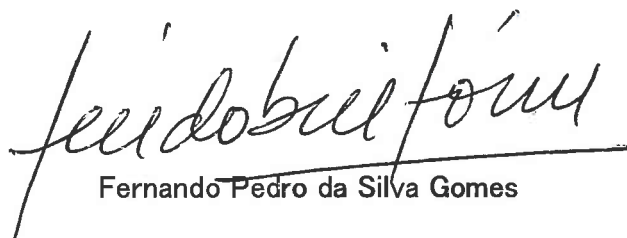
Apesar desta tendência a instabilidade internacional e a concretização de uma política por parte dos poderes públicos que possa desincentivar o investimento estrangeiro poderão surgir como algumas das dificuldades com que o sector se possa vir a confrontar.

9. O Fundo em 2016

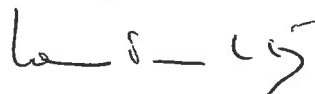
Dando cumprimento à política de investimento definida pelos senhores participantes as atividades do fundo em 2016 continuarão a centrar-se na gestão dos ativos que integram o Fundo.

Lisboa, 15 de Março de 2016

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora



Fernando Pedro da Silva Gomes



Lourenço Nobre da Veiga Pereira Coutinho

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira

Balço em 31 de Dezembro de 2015 e 2014

ACTIVO	Notas	31/12/2015				31/12/2014		PASSIVO	Notas	31/12/2015	31/12/2014
		Activo bruto	Mais-valias Ajustamentos favoráveis	Menos-valias Ajustamentos desfavoráveis	Activo líquido	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS											
Terrenos											
Construções		3.504.006	8.615.994		12.120.000	12.068.891	12.068.891			2.500.000	2.500.000
Adiantamentos por compra de imóveis	1, 3, 14 a)	3.504.006	8.615.994	-	12.120.000	12.068.891	12.068.891		2	10.767.118 (2.237.500)	11.028.454 (2.237.500)
									2	(8.844)	(261.337)
									2		
									3	11.020.774	11.029.618
CONTAS DE TERCEIROS											
Devedores por rendas vencidas		3.680			3.680	45.180	45.180				
Outras contas de devedores	14 b)	3.680	-	-	3.680	45.180	45.180				
DISPONIBILIDADES											
Depósitos à Ordem		730			730	990	990		14 b)	1.500	1.500
Depósitos a Prazo	3, 7	-			-	-	-			1.068.371	1.063.977
		730	-	-	730	990	990				
										1.069.871	1.065.477
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
Acréscimos de Proveitos		-			-	-	-				
Despesas com custo diferido					-	-	-			33.765	19.966
Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-	-	-	-	-		14 c)	-	-
										33.765	19.966
TOTAL DO ACTIVO		3.508.416	8.615.994	-	12.124.410	12.115.061	12.115.061			12.124.410	12.115.061

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Quintais

O Conselho de Administração

Luís

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014

CUSTOS E PERDAS		Notas	2015	2014	PROVEITOS E GANHOS	Notas	2015	2014
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
De Operações Correntes			-	-	Outros, de operações correntes		-	-
COMISSÕES					GANHOS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
Em activos imobiliários					Em activos imobiliários		51.109	-
Outras, de operações correntes			35.606	36.124	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES	14 g)		
PERDAS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		14 d)			De ajustamentos de dívidas a receber		-	-
Em activos imobiliários			-	200.000	De Provisões para encargos		-	-
IMPOSTOS					RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		-	-
Impostos sobre o rendimento			-	-	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES		-	-
Impostos indirectos			2.764	8	Total dos proveitos e ganhos correntes		51.109	-
Outros impostos			17.188	18.477				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		14 e)			PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		14 f)			Ganhos extraordinários		-	-
Total dos custos e perdas correntes			4.394	6.728	Ganhos de exercícios anteriores		-	-
			59.952	261.337	Outros ganhos eventuais		-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					Total dos proveitos e ganhos eventuais		-	-
Perdas de exercícios anteriores			-	-				
Outras perdas eventuais			-	-				
Total dos custos e perdas eventuais			-	-				
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se>0)					RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se<0)		8.844	261.337
TOTAL			59.952	261.337	TOTAL		59.952	261.337
Resultados de Activos Imobiliários					Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		(8.844)	(261.337)
Resultados Correntes			46.715	(6.728)	Resultados Líquidos do Período		(8.844)	(261.337)
Resultados Eventuais			(8.844)	(261.337)				
			-	-				

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Quintal

O Conselho de Administração

Laís S. Quintal

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira

Demonstração dos fluxos monetários dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2015 e 2014

(Em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	2015		2014	
Operações sobre as unidades do Fundo					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação			-		-
PAGAMENTOS					
Rendimentos pagos aos participantes		-		-	
Restituição de IRC aos participantes			-		-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			-		-
Operações com activos imobiliários					
RECEBIMENTOS					
Alienação de imóveis		41.500		134.627	
Rendimentos de imóveis			41.500		134.627
Outros recebimentos de valores imobiliários					
PAGAMENTOS					
Aquisição de imóveis		-		-	
Despesas correntes com imóveis		-		3.345	
Outros pagamentos de activos imobiliários			-		3.345
Fluxo das operações com valores imobiliários			41.500		131.282
Operações de gestão corrente					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários		-		-	
Outros recebimentos correntes			-		-
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		18.005		19.200	
Comissão de depósito		-		14.043	
Comissão de supervisão		3.523		3.548	
Juros de disponibilidades e empréstimos		-		-	
Impostos e taxas		19.857		92.951	
Outros pagamentos correntes		375	41.760	4.594	134.336
Fluxo das operações de gestão corrente			(41.760)		(134.336)
Operações eventuais					
RECEBIMENTOS					
Ganhos extraordinários			-		-
PAGAMENTOS					
Outros pagamentos de operações eventuais		-	-	-	-
Fluxo das operações eventuais			-		-
Saldo dos fluxos monetários do período			(260)		(3.054)
Disponibilidade no início do período			990		4.044
Disponibilidades no fim do período	Nota introd. f)		730		990

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Quintela

O Conselho de Administração

10/1/15
Quintela

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira

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

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira é um fundo de investimento imobiliário fechado gerido pela GEF – Gestão de Fundos Imobiliários S.A., foi constituído em 21 de Agosto de 2006, na sequência de autorização concedida pela CMVM em 3 de Agosto de 2006.

A atividade do Fundo Quinta da Ribeira encontra-se regulamentada pela Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro, tendo sido revogados os Decreto-Lei nº 60/2002, publicado em 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 252/2003, de 17 de Outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro, e com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei nº 357-A/2007, de 31 de Outubro e nº 211-A/2008, de 3 de Novembro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário.

O Novo Banco assume as funções de depositário do Fundo e, nessa qualidade, tem a custódia de todos os seus activos mobiliários.

Bases de apresentação

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005 emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de Julho de 2005, e outros regulamentos específicos da actividade emitidos pela CMVM.

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 02/2005 da CMVM, de 14 de Abril, pelo que as notas 1 a 13 previstas que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e a Nota 14 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

(a) Especialização dos exercícios

O Fundo Quinta da Ribeira respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

1 2

(b) Imóveis

O valor das construções acabadas corresponde ao seu valor de aquisição acrescido das correspondentes despesas de aquisição e pelas valorizações e desvalorizações ocorridas nos vários anos.

As construções acabadas estão valorizadas ao valor médio das avaliações, tendo sido valorizadas em 2015 na rubrica de ganhos em operações financeiras e activos imobiliários no montante de €51.109 (vide nota 14 g)).

(c) Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos.

(d) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

De acordo com a legislação em vigor, e a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora, o Fundo suporta encargos com comissões de gestão devidos àquela entidade.

Esta comissão é de 0,16% calculada sobre o valor do património líquido do fundo (antes de comissões), apurado com referência ao último dia de cada mês e cobrada mensalmente até ao termo da primeira quinzena do mês seguinte àquele a que respeita, não podendo ser inferior a €1.500 mensal. As comissões de gestão são liquidadas mensalmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

No que respeita ao Novo Banco, o Fundo procede à liquidação a esta entidade pelo exercício das funções de depositário, uma comissão correspondente a 0,125% sobre o valor do património líquido do fundo (antes de comissões) com um limite mínimo anual de €10.000.

Na sequência do Decreto-Lei n.º 183/2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de Agosto, emitida pela CMVM, os Fundos passaram a ser obrigados a pagar uma taxa de 0,00266% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a colecta ser inferior a €200 nem superior a €20.000.

(e) Imposto

O Decreto-lei nº7/2015 de 13 de janeiro, sem prejuízo do regime transitório a aplicar no exercício de 2015 procedeu à reforma do regime de tributação, entre outros dos Fundos de Investimento Imobiliário. Alterando o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto de selo.

Existe uma alteração no regime de tributação, em vez de tributar os rendimentos dentro do fundo, passou a ser tributado "à saída", que se caracteriza pela tributação dos rendimentos distribuídos pelo Fundo e pelas mais-valias que

resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação das unidades de participação.

Tributação no fundo

- tributação em sede de IRC, nos termos do Artigo 22º do EBF;

Para efeito de apuramento do lucro tributável não serão considerados:

- os rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, tal como definidos no Código do IRS exceto se esses rendimentos forem provenientes de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovado por Portaria;

- os gastos ligados àqueles rendimentos, ou os que não sejam dedutíveis para a generalidade dos sujeitos passivos do IRC;

- os rendimentos e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a favor do Fundo.

A matéria coletável dos Fundos, apurada nos termos previstos, passa a ser tributada à taxa geral de IRC.

Os prejuízos fiscais apurados podem ser deduzidos durante um período de 12 anos.

O Fundo está isento de Derrama Municipal e Derrama Estadual.

O Fundo passa a suportar, trimestralmente em sede de imposto de selo, incidente sobre o respetivo valor líquido global 0,0125%.

Tributação dos participantes

A tributação de rendimentos que digam respeito a unidades de participação fica dependente do enquadramento fiscal do titular dessas mesmas unidades de participação e da sua residência fiscal.

Relativamente a titulares residentes ou cujos rendimentos sejam imputáveis a estabelecimento estável situado em território português, a tributação opera nos seguintes termos:

Pessoas singulares – tributação por retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, sobre os rendimentos distribuídos e à taxa autónoma de 28% sobre os rendimentos decorrentes do resgate das UP's;

Pessoas coletivas – tributação por retenção na fonte à taxa de 25% sobre os rendimentos distribuídos. Esta retenção na fonte terá a natureza de imposto por conta, exceto quando o titular beneficie de isenção de IRC que exclua os rendimentos de capitais, caso em que tem carácter definitivo;

Investidores não residentes (pessoas singulares ou coletivas) os rendimentos distribuídos ou resultantes do resgate das unidades de participação são tributados por retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10%.

A tributação especial de 10% supra referida não será aplicável quando os titulares dos rendimentos sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, ou sejam detidos direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território nacional.

(f) Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo de disponibilidades em instituições de crédito.

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS

Imóveis	Valor	Média dos	Valia Potencial
	Contabilístico	Valores das Avaliações	
Predio Urbano Art.11324 Palmela	12.120.000	12.120.000	0
	12.120.000	12.120.000	0

NOTA 2 – COMPARAÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição rendimentos	Outros	Resultados do período	No fim
Valor base	2.500.000	-	-	-	-	-	2.500.000
Diferença em subs. Resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados distribuídos	(2.237.500)	-	-	-	-	-	(2.237.500)
Resultados acumulados	11.028.454	-	-	-	(261.337)	-	10.767.118
Resultados do período	(261.337)	-	-	-	261.337	(8.844)	(8.844)
Total	11.029.618	-	-	-	-	(8.844)	11.020.774
Nº unidades participação	500.000	-	-	-	-	-	500.000
Valor unidade participação	22,0592	-	-	-	-	-	22,0415

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

									Localização	
Descrição dos imóveis	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	País	Município
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL										
1.1. Construção Acabadas										
Arrendadas										
Prédio Urbano Art. 11324 Palmela	43020	28-08-2006	3.504.006	01-03-2014	12.600.000	01-03-2014	11.640.000	12.120.000	Portugal	Palmela
Total imóveis							(A)	12.120.000		

	Quantidade	Cotação / Valor	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ				
7.1. à vista				
7.1.2. Depósitos à ordem		730	-	730
7.2. A prazo				
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo			-	-
Total liquidez				(B) 730
8 - EMPRÉSTIMOS				
8.1. Empréstimos obtidos		-	-	-
Total empréstimos				(C) -
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR				
9.1. Valores activos				
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis				-
9.1.2. Outros				3.680
9.2. Valores passivos				
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis				-
9.2.2. Outros				(1.103.636)
Total outros valores a regularizar				(D) (1.099.956)
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (A) + (B) + (C) + (D)				11.020.774

NOTA 6 – CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os principais critérios e princípios de valorização encontram-se referidos na Nota introdutória.

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	990			730
Depósitos a prazo	-	-	-	-
Total	990	-	-	730

NOTA 12 – IMPOSTOS

Natureza do rendimentos	Impostos retidos	Rendimentos
Rendimentos de capitais	-	-
Rendimentos prediais - Rendimentos de activos imobiliários	-	-
	-	-

No exercício de 2015, não houve rendimentos.

NOTA 14 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA A COMPREENSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Activos imobiliários

No dia 22 Agosto de 2006, o Fundo adquiriu 3 prédios pelo valor de €1.265.000, prédios situados nas formas, freguesia da Quinta do Anjo, concelho de Palmela.

18

No dia 21 de Dezembro de 2006, o Fundo adquiriu mais 3 prédios urbanos situados nas formas, freguesia da Quinta do Anjo, concelho de Palmela pelo valor de €573.000.

Em Maio de 2009 foi efectuado a anexação dos vários prédios da Quinta do Anjo, dando origem ao artigo matricial nº 11324.

b) Contas de terceiros do activo e passivo

O saldo apresentado na rubrica Outras contas de devedores corresponde às rendas emitidas e não liquidadas.

O saldo apresentado na rubrica Outras contas de credores corresponde essencialmente a:

- €1.045.500, valor em dívida referente a despesas efectuadas pela Codimetal Industries S.A. com a realização de obras de melhoramento das instalações.
- €17.188, corresponde ao IMI do ano 2015 que será liquidado em 2016;

c) Acréscimos e diferimentos (Passivo)

O saldo de acréscimos de custos corresponde às comissões de Gestão (€1.500), de depósito (€27.667) e taxa supervisão (€293) que ainda não foram liquidadas e ainda aos serviços de auditoria no montante de €4 305, que ainda não foram facturados.

d) Comissões

Incluem essencialmente as comissões de gestão debitadas pela Sociedade Gestora no montante de €18.005, comissões de depositário no montante de €13.799 e, ainda, as comissões de supervisão no montante de €3.523.

e) Impostos

Na rubrica de Outros impostos sobre o rendimento está registado o imposto municipal sobre imóveis (IMI) no montante de €17.188.

f) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica de Fornecimentos e serviços externos inclui essencialmente o montante de €4.305 que corresponde ao serviço de Auditoria.

g) Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários

Nesta rubrica está registada a mais-valia potencial referente às instalações (vide nota introdutória b)).

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Francisco Amato

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

10/15
[Assinatura]

RELATÓRIO DE AUDITORIA

INTRODUÇÃO

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e nº 1 do artigo 131º do Lei nº 16/2015, de 24 de Fevereiro, apresentamos o Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de Gestão e nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2015, do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira**, gerido por GEF – Sociedade Gestora de Fundos de Investimentos Imobiliários, SA as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2015 (que evidencia um total de Balanço de 12 124 410 euros e um total de Capital do Fundo no valor de 11 020 774 euros incluindo um resultado líquido negativo de 8 844 euros), a Demonstração dos resultados e a Demonstração dos fluxos monetários do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade da referida entidade gestora:
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários;
 - b) a preparação de informação financeira de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, e que esta seja completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - c) a aplicação de políticas e critérios contabilísticos previstos na legislação aplicável e no Regulamento de Gestão do Fundo;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a atividade, posição financeira ou resultados do Fundo;
 - f) a manutenção de um registo das transações sobre valores imobiliários; e

RUA TOMÁS DA FONSECA, TORRE G 5º, 1600-209 LISBOA, PORTUGAL

TEL.: + 351 21 721 01 80 - FAX: + 351 21 726 79 61 - E-MAIL: MAZARSLISBOA@MAZARS.PT

RUA DO CAMPO ALEGRE, 830, 3º - S14, 4150-171 PORTO, PORTUGAL

TEL.: + 351 22 605 10 20 - FAX: + 351 22 607 98 70 - E-MAIL: MAZARSPT@MAZARS.PT

MAZARS & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS, SA

INSCRIÇÃO Nº 51 NA OROC - REGISTADA NA CMVM SOB O Nº 20161394 - NIPC 502 107 251 - CAPITAL SOCIAL 150.000,00 € - CRC LISBOA

g) o ressarcimento e a divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valoração e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e resgate ao património do Fundo, nos termos legais.

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, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo 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 verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras;

- a verificação da conformidade da composição do Fundo com as regras e limites definidos no Regulamento de Gestão;

- a apreciação sobre se é adequada a avaliação dos valores do Fundo;

- a verificação, numa base de amostragem, do cumprimento dos critérios de avaliação definidos no Regulamento de Gestão do Fundo;

- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;

- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e

- a apreciação se a informação é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva 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 efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.



OPINIÃO

7. Em nossa opinião, a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referida apresenta de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira** em 31 de Dezembro de 2015, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário, e a informação neles constante é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

Lisboa, 27 de Abril de 2016



MAZARS & Associados, SROC, SA (SROC nº 51)

Registada na CMVM sob o nº 20161394

representada por Luís Miguel da Silva Castro Batista - ROC nº 924