

GEF

Gestão de Fundos Imobiliários, SA

Relatório de Gestão e Contas 2014



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 2014

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira

Relatório e contas
Exercício findo em 31 de Dezembro de 2014

Índice

- Actividade do Fundo em 2014
- 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 do nº 2 do Artº 31º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo D.L. 60/2002 de 20 de Março, e Regulamento de Gestão do **Fundo 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 2014 bem como dos elementos que lhes permitam, consolidar 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.

Serve ainda o presente documento para proceder a uma pequena resenha do que foi a atividade económica quer no Mundo, quer na Europa quer ainda 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 perspectivas da sua atividade para 2015.

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 objectivos 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 2014

O ano de 2014 ficou marcado por um cenário de continuidade das tensões geográficas, estagnação das economias desenvolvidas e desaceleração dos países emergentes.

O ano terminou com uma revisão em baixa de 0,1% em relação às previsões divulgadas, nomeadamente pelo FMI no final do primeiro semestre.

Esta entidade justificou esta redução de expectativas e como atrás referimos, pelo “agravamento de tensões geopolíticas (...)”, pela estagnação e pelo baixo potencial de crescimento em economias avançadas e por uma queda no crescimento potencial nos mercados.

Nas chamadas economias desenvolvidas o seu comportamento registou o apoio continuado à política monetária e aos ajustes fiscais.

No caso das economias emergentes, destacam-se os fracos crescimentos confirmados para Rússia e Brasil.

Em geral o comportamento da economia global registou em média, no ano de 2014, uma desaceleração mais acentuada do que o inicialmente previsto com reflexos nos Estados Unidos, na zona euro, no Japão e nalgumas grandes economias emergentes.

As tensões geopolíticas continuam a ser um fator de constante preocupação para os avalistas, tensões essas centradas no conflito na Ucrânia, na intensificação das acções militares contra o grupo radical Estado Islâmico, no Iraque e na Síria.

Embora os efeitos macroeconómicos pareçam fundamentalmente restritos às regiões envolvidas, há riscos tangíveis de problemas mais generalizados.

Tanto as economias avançadas como os mercados emergentes, passam pela necessidade urgente de reformas estruturais para fortalecer o crescimento potencial ou para tornar o mesmo mais sustentável.

Entre os países emergentes, o crescimento desceu em 2014 em todo o seu conjunto, como reflexo de uma desaceleração da procura externa.

Desse grupo, a Rússia destaca-se por um crescimento muito modesto, justificado mais uma vez pelo impacto das tensões geopolíticas nos investimentos externos e na produção doméstica.

O Brasil encerra 2014 com um crescimento de apenas 0,3%, com o nível de investimentos afectado pela baixa competitividade e pelas condições financeiras.

Em geral, nos mercados emergentes a gama de necessidades varia de acordo com países mas o espaço é limitado em países com vulnerabilidades externas.

Esses mercados estão ainda a ajustar-se a taxas de crescimento económico menores do que as alcançadas durante a expansão antes da crise [de 2008] e na recuperação posterior à crise.

No entanto, a América Latina e o Caribe apresentam números inferiores aos esperados.

Apesar destes resultados os avalistas apontam uma recuperação do crescimento, tanto para as economias avançadas como para os mercados emergentes, em 2015, embora a um ritmo inferior ao que havia sido inicialmente estimado.

3. A Economia na Zona Euro

Apesar dos analistas reconhecerem em finais de 2014 que o “pior já passou” o Banco Central Europeu reviu em baixa o crescimento da economia da zona euro registando-se, somente uma ligeira subida de 0,8% abaixo das expectativas previstas em finais de Setembro desse ano.

O Presidente do BCE – Mario Draghi – revelava por seu turno um abaixamento da inflação para 0,5% também ligeiramente abaixo do perspectivado em momentos anteriores.

A fraca actividade económica na zona euro juntamente com os elevados riscos geopolíticos, sentidos a nível global, têm o potencial de afectar a confiança e o investimento, especialmente privado.

Por outro lado a revisão em baixa da inflação ficou a dever-se sobretudo à queda abrupta do preço do petróleo, situação que merece uma revisão de enquadramento em 2015, face ao nível de impacto que a mesma pode vir ainda a gerar.

O surgimento de condições mais favoráveis ao nível dos mercados pode levar a que os governos recuem nos seus esforços de consolidação orçamental, o que em finais de 2014 se vinha desde logo verificando.

Diga-se aliás que o anúncio pelo BCE de que tudo faria para assegurar a coesão do núcleo do euro acabou por ter uma consequência inadvertida ao levar alguns dos governos europeus a enveredar por uma espécie de complacência e adiamento das necessárias, mas politicamente impopulares, reformas.

Situação ainda mais agravada pela queda das taxas de juro a longo prazo, para mínimos históricos e pela elevada dívida pública apresentada por alguns dos países da zona euro, factores esses a dificultarem, sobremaneira, o sucesso de uma mais robusta recuperação.

4. A Economia Portuguesa em 2014

Os indicadores económicos no final de 2014 reflectem a continuação do processo de ajustamento gradual dos desequilíbrios macroeconómicos, num quadro de crescimento moderado da actividade e do nível de preços, caracterizado também pela manutenção da capacidade de reduzir o endividamento externo.

Após uma virtual estabilização do nível da atividade nos três primeiros trimestres de 2014, o ano encerrou na continuação da trajetória de recuperação gradual da atividade iniciada em 2013.

Esta evolução traduziu-se numa taxa de variação média anual do Produto Interno Bruto (PIB) de 0,9 por cento, o que configura um crescimento ligeiramente superior ao projetado para a área do euro.

Estes indicadores revelam a manutenção de um crescimento robusto das exportações e uma aceleração da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), a par de alguma desaceleração do consumo privado. A evolução da procura interna continuou condicionada pelo ainda elevado nível de endividamento do setor privado e pelo processo de consolidação orçamental.

O dinamismo das exportações, num contexto de melhoria dos termos de troca, favorece a manutenção de excedentes da balança corrente e de capital ao longo do horizonte de projeção, permitindo uma melhoria da posição de investimento internacional.

5. O setor imobiliário em 2014

A recuperação do mercado de retalho iniciada no final de 2013 manteve-se ao longo de 2014, com uma melhoria do sentimento de confiança quer dos consumidores, quer dos retalhistas.

Não obstante, a procura é ainda maioritariamente focada nas localizações *prime* de centros comerciais e comércio de rua.

Este último setor é aquele que continua a apresentar o melhor desempenho do mercado, particularmente nas principais artérias de Lisboa – Av. da Liberdade, Baixa e Chiado – e a zona dos Clérigos no Porto.

O comércio de rua continua a registar o maior nível de atividade do mercado de retalho. A procura mantém-se elevada, particularmente nas principais zonas de Lisboa.

Na Av. da Liberdade, retalhistas instalados há mais de uma década refletem a boa performance das suas lojas, muito fruto do aumento do turismo, sentido inclusivamente a necessidade de aumentar as respectivas área de venda.

As rendas de mercado reflectem a evolução positiva de setor, tendo-se verificado um aumento generalizado das mesmas.

A renda *prime* dos centros comerciais, que no ano anterior desceu pela primeira vez desde 1998, recuperou para a média de €72,5/m²/mês.

A adaptação que os promotores e retalhistas têm vindo a fazer por forma a satisfazer a procura de um consumidor mais exigente e que privilegia o comércio de proximidade, tem vindo a aumentar a qualidade da oferta existente no mercado português, uma tendência que deverá manter.

Esta evolução será benéfica para todos os formatos de retalho, que irão conviver de forma harmoniosa e complementar em vez de concorrencial.

Após vários anos a registar quebras nos níveis de procura, o mercado de escritórios da Grande Lisboa iniciou o ano com um aumento de atividade, assim como dos volumes transaccionados.

A otimização dos custos de ocupação continua a ser o principal impulsionador da procura, embora não exclusivamente através da redução de área ocupada.

Verifica-se um maior interesse em instalações de qualidade e assiste-se a uma tendência por parte de alguns grandes grupos para consolidação em localizações únicas.

Entre janeiro e junho de 2014 foram transaccionados no mercado de escritórios da Grande Lisboa um total de 41.000 m² distribuídos por 117 negócios.

Este valor reflecte um aumento de 61% face ao mesmo período do ano anterior, encontrando-se 105 acima da média dos últimos 5 anos.

No geral, os valores de mercado mantiveram-se estáveis face ao final de 2013. Na zona do *Prime CBD* (zona I), a renda *prime* do mercado aumentou para os €16/m²/mês.

O setor da hotelaria continuou a registar um desempenho positivo ao longo de 2014, com os principais indicadores a nível nacional a atingirem novamente máximos face ao período homólogo dos anos anteriores.

A oferta de estabelecimentos hoteleiros continua a aumentar no país, particularmente na capital onde até 2016 estão perspetivados abrir um total de 15 unidades.

Comprovando esta melhoria, o setor do turismo português tem sido alvo de destaque internacional, com distinções atribuídas a hotéis, restaurantes e entidades, assim como através da imprensa internacional que tem tido com frequência artigos dedicados a Portugal.

A recuperação económica sentida na economia portuguesa refletiu-se no setor residencial ao longo do ano, através da subida da procura e de uma recuperação ligeira nos valores de venda.

Em termos gerais o ano foi marcado pela retoma da atividade do setor de investimento imobiliário nacional, para o qual contribuíram dois fatores importantes: a confirmação em maio de que Portugal concluíra o programa de assistência financeira com sucesso, prescindindo de uma linha de crédito cautelar dos parceiros da zona euro; e o sentimento positivo por parte dos investidores estrangeiros em relação a toda a Europa do Sul, facto que levou a um aumento considerável da procura externa em Portugal.

Uma das razões que explica o ainda baixo volume de transações em termos de valor foi a maior presença no mercado de investidores particulares, em regra envolvidos em negócios de menor dimensão; assim, o volume médio por negócio de investimento comercial situou-se nos €13 milhões, abaixo da média dos 10 anos anteriores.

Este novo grupo de investidores no mercado imobiliário em Portugal foi em parte incentivado por duas medidas legislativas que têm tido um impacto importante no setor: A Autorização de Residência para Efeitos de Investimento ou Golden Visa e o Estatuto dos Residentes não habituais.

Prova da mudança do sentimento de mercado, verifica-se atualmente uma procura dinâmica em todos os setores imobiliários e para ativos com os mais diversos perfis de risco.

Denota-se igualmente o efeito positivo que os Golden Visa e a Nova Lei do Arrendamento Urbano estão a ter no impulso da reabilitação urbana, particularmente ao nível do comércio de rua e escritórios no centro das cidades.

Um fator positivo que veio ajudar a reforçar a tendência de recuperação do mercado foi o aumento da disponibilidade por parte das instituições bancárias para financiar o investimento imobiliário em condições mais vantajosas e em maiores volumes do que até maio de 2014. Esta mudança contribuiu para que decorram atualmente diversas negociações de dimensão relevante para venda de ativos ou de portfólios de imóveis, bem como de portfólios de dívida

6. Os Fundos de Investimento Imobiliário

Em 31 de Dezembro de 2014, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de patrimónios imobiliário situava-se em 12.215,8 milhões de euros, em linha com o valor verificado no final do ano de 2013.

O maior dinamismo sentido no setor levou a que muito “capital” passasse a olhar para Portugal de forma diferente, tendo-se consolidado o regresso ao mercado de fundos imobiliários alemães que, como é sabido, tradicionalmente investiam em Portugal, bem como o aparecimento de grandes fundos institucionais franceses e americanos dotados de enormes volumes de liquidez e que nos anos de crise (entre 2009 e 2012) deixaram de ter o mercado português como alternativa.

7. 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, um propósito exclusivo 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.

A manutenção da conjuntura desfavorável e as dificuldades sentidas em todos os sectores económicos mas com especial incidência na indústria associada à construção civil, como é o caso da arrendatária das instalações – indústria transformadora de aço – levaram a que esta última tivesse negociado, também para o exercício de 2014 o alargamento do período de carência no pagamento das rendas.

Situação associada ao processo de revitalização negociado por aquele inquilino junto da banca que tem vindo a financiar a sua actividade.

Manteve-se também no exercício em curso a suspensão do procedimento camarário que em termos definitivos irá solucionar a questão suscitada em torno 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.

Mais uma vez cumpre-nos lembrar que esta suspensão se revela altamente favorável uma vez que de acordo com a proposta de alteração do PDM de Palmela uma pequena parte das últimas construções levadas a cabo, deixará de integrar, ainda que numa exígua parcela, como referimos, uma zona de reserva non edificandi e que desta forma ficará definitivamente regularizada com benefício para o imóvel propriedade do fundo.

f
R.

Durante o exercício em curso o Fundo não procedeu a qualquer distribuição de rendimentos.

8. Aplicação de resultados

O Fundo no exercício de 2014 apresentou um resultado negativo de 61.336,77€ (duzentos e sessenta e um mil trezentos e trinta e seis euros e setenta e sete cêntimos).



9. As perspectivas para 2015

Para o ano de 2015 o Banco de Portugal mantém a previsão de crescimento da economia portuguesa em 1,5% em linha com a projeção inscrita pelo governo no Orçamento de Estado.

Os cálculos do banco central suportam, assim, a projecção de um crescimento de 1,5% do produto interno bruto (PIB) previsões mais otimistas do que o crescimento de 1,3% que a Comissão Europeia apontou para o PIB de Portugal nesse mesmo ano, no entanto com algumas alterações na evolução das componentes que suportam esse aumento do produto.

Segundo o Boletim Económico de dezembro de 2014, o consumo privado deverá crescer 2,1% em 2015 (depois de aumento de 2,2% em 2014).

As exportações devem aumentar 4,2% em 2015. Em termos de contribuição das exportações para o PIB, essa irá, contudo, aumentar nos próximos anos.

Por outro lado, o Banco de Portugal perspectiva para a procura interna, um aumento de 1% em 2015.

O Banco de Portugal acredita, apesar de concordar com a estimativa do PIB, que existem “riscos de execução não negligenciáveis” no que diz respeito ao Orçamento do Estado para 2015.

A estratégia orçamental para 2015 apresentada no OE tem associados riscos de execução não negligenciáveis, diz o Banco de Portugal, sobretudo porque existe uma “sensibilidade dos desenvolvimentos orçamentais à incerteza associada ao cenário macroeconómico, num contexto em que a previsão de crescimento da receita fiscal incorpora ganhos adicionais de eficácia da administração fiscal.

Neste contexto, diz o Banco de Portugal, é crucial que seja assegurada a continuação do processo de consolidação orçamental em Portugal, de forma a garantir o cumprimento credível dos compromissos assumidos no âmbito do Pacto e a manutenção da trajetória descendente para o rácio da dívida pública.

Já relativamente ao setor imobiliário o ano de 2015 é encarado com muito otimismo. É expectável que o volume de negócios no setor imobiliário possa ultrapassar a fasquia dos 1.000 milhões de euros, o que há dois anos atrás era um número impensável.

Destacamos, neste ano que agora se inicia, os seguintes movimentos ou tendência do mercado imobiliário português:

1.Destaque para a Reabilitação Urbana

Tem vindo a observar-se um crescimento considerável deste sector, com aumento do nível de atividade das empresas dedicadas à reabilitação urbana, e um consequente aumento de imóveis adquiridos e intervencionados para reconversão e revenda.

Destacamos para este efeito as intervenções que têm vindo a ser realizadas nas zonas históricas das principais cidades do país, com particular destaque para Lisboa e Porto, com intervenções que extravasam a estética dos edifícios, implicando por vezes novas formas de pensar os fins estabelecidos para os imóveis, em muitos casos convertidos em Hotéis de charme ou habitação destinada a segmento de luxo.

Estes investimentos têm substituído a tradicional “construção nova” e têm contribuído para a regeneração das cidades, imprimindo uma nova dinâmica e qualidade urbanística ao excecional parque de imóveis que se encontravam degradados ou abandonados, muitos dos quais localizados em zonas prime de Lisboa e Porto.

Em acréscimo, acreditamos que o novo ciclo de apoio comunitário na área de reabilitação e da eficiência energética, no âmbito do “Portugal 2020”, poderá consubstanciar um importante incentivo para alavancar investimentos na área da reabilitação urbana.

2. Aumento do Investimento imobiliário estrangeiro

Os investidores estrangeiros encontram-se, de novo, ativamente à procura das melhores oportunidades de negócio e a procura de targets deverá manter-se em alta. Os Fundos tradicionais já efetuaram em 2014 transações muito relevantes, tendo sido investidos centenas de milhões de euros nalguns ativos imobiliários que se encontravam no mercado.

Destacam-se, ainda que não de forma exclusiva, os investimentos estrangeiros oriundos da França e China, designadamente no âmbito dos programas de “RNH” e “Golden Visa”, não só para fins habitacionais, mas também no segmento de edifícios de escritórios, com boa localização nalguns casos para a execução de obras de reabilitação desses imóveis para futura revenda a terceiros. Este fenómeno não se observava frequentemente na primeira vaga de investimento estrangeiro, o que denota confiança e alguma maturação deste segmento de investidores.

Paralelamente, existe alguma expectativa de que Portugal continue a afirmar-se como um destino atrativo para os pensionistas e reformados europeus, atraídos pelo valor competitivo dos imóveis e regime aplicável aos RNH.

3. Abrandamento da retracção do sector da Construção

O setor da construção continua muito contraído, devendo dar alguns sinais de retoma no decurso de 2015. É possível observar uma retoma, sobretudo no setor da reabilitação urbana de edifícios degradados, que regista uma fortíssima aceleração, com dezenas de obras de reabilitação em curso ou que serão iniciadas em 2015.

4. Expetável descida dos spreads bancários

Os spreads, que atingiram valores inoportáveis nos últimos anos, terão tendência a baixar ao longo de 2015, acompanhando o aumento de liquidez que se vai registando. Tais alterações deverão ter um impacto significativo no volume de negócios imobiliários e financiamento de novos projetos que devam, necessariamente, estar alavancados em financiamentos

No que aos fundos de Investimento Imobiliário respeita a entrada em vigor na lei que os integra nos Organismos de Investimento Colectivo trará por certo alterações ao nível da sua gestão e dinamismo sendo que a previsão de um novo tratamento focal dos mesmos não deixará de provocar reflexos na sua performance em termos gerais.

10. O Fundo em 2015

Continuando a política de investimento definida pelos senhores participantes as atividades do fundo em 2015, não poderão deixar de se continuar a cingir às tarefas ligadas à rentabilização do património que integra os seus respectivos ativos, sendo que o ano de 2015 irá ficar ainda marcado pela necessidade de promover uma aceitação de um período alargado de carência da renda dos imóveis, nos termos já solicitados pelo respectivo inquilino.

Lisboa, 12 de Março de 2015

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

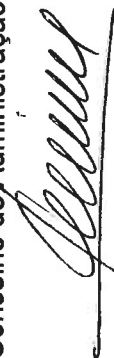
Balanço em 31 de Dezembro de 2014 e 2013

(Em euros)											
ACTIVO	Notas	31/12/2014				31/12/2013		PASSIVO	Notas	31/12/2014	31/12/2013
		Mais-valias Ajustamentos favoráveis	Menos-valias Ajustamentos desfavoráveis	Activo líquido	Activo líquido						
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS Terrenos Construções Adiantamentos por compra de imóveis	1, 3, 14 a)							CAPITAL DO FUNDO	2	2.500.000	2.500.000
		3.504.006	8.564.886		12.068.891	12.268.891	Unidades de Participação				
		3.504.006	8.564.886	-	12.068.891	12.268.891	Variações Patrimoniais	2	11.028.454	10.864.581	
							Resultados Transitados	2	(2.237.500)	(2.237.500)	
CONTAS DE TERCEIROS Devedores por rendas vencidas Outras contas de devedores	14 b)						Resultados distribuídos	2	(261.337)	163.874	
							Resultados líquidos do período	3	11.029.618	11.290.954	
		45.180				179.807	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
		45.180	-	-	45.180	179.807	Ajustamentos de Dívidas a Receber				
DISPONIBILIDADES Depósitos à Ordem Depósitos a Prazo	3, 7						CONTAS DE TERCEIROS	14 b)	1.500	1.849	
		990			990	4.044	Comissões e outros encargos a pagar		1.063.977	1.139.372	
		-			-	-	Outras contas de Credores				
		990	-	-	990	4.044	Empréstimos não titulados				
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS Acrescimos de Proveitos Despesas com custo diferido Outros Acréscimos e Diferimentos							Adiantamentos por venda de imóveis		1.065.477	1.141.221	
		-			-	-	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 c)	19.966	20.567	
							Acréscimo de Custos		-	-	
		-	-	-	-	-	Receitas com proveito diferido				
TOTAL DO ACTIVO							Outros Acréscimos e Diferimentos		19.966	20.567	
		3.550.176	8.564.886	-	12.115.061	12.452.742	TOTAL DO PASSIVO		12.115.061	12.452.742	

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Quintas

O Conselho de Administração


L-S-15

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013

CUSTOS E PERDAS		Notas	2014	2013	PROVEITOS E GANHOS	Notas	2014	2013
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			
Outras, de operações correntes					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
PERDAS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		14 d)	36.124	39.105	De ajustamentos de dívidas a receber			
Em activos imobiliários		14 g)	200.000		De Provisões para encargos			
IMPOSTOS		14 e)	18.477	93.809	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
Impostos sobre o rendimento			8	5	OUTROS PROVEITOS E CUSTOS CORRENTES			301.961
Impostos indirectos					Total dos proveitos e ganhos correntes			301.961
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		14 f)	6.728	5.332	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES					Ganhos extraordinários			
Total dos custos e perdas correntes			261.337	138.259	Ganhos de exercícios anteriores			
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					Outros ganhos eventuais			172
Perdas de exercícios anteriores					Total dos proveitos e ganhos eventuais			172
Outras perdas eventuais								
Total dos custos e perdas eventuais								
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se>0)					RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se<0)			
TOTAL					TOTAL			
							261.337	-
							261.337	302.133
Resultados de Activos Imobiliários					Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		(242.859)	257.683
Resultados Correntes			(6.728)	296.629	Resultados Líquidos do Período		(261.337)	163.874
Resultados Eventuais			(261.337)	163.702				
			-	172				

O Técnico Oficial de Contas

Frederico Quintas

O Conselho de Administração


L. R. S.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira

Demonstração dos fluxos monetários dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013


(Em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	2014		2013	
Operações sobre as unidades do Fundo					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação			-		-
PAGAMENTOS					
Rendimentos pagos aos participantes		-		152.500	
Restituição de IRC aos participantes			-		152.500
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			-		(152.500)
Operações com activos imobiliários					
RECEBIMENTOS					
Alienação de imóveis					
Rendimentos de imóveis		134.627		212.807	
Outros recebimentos de valores imobiliários			134.627		212.807
PAGAMENTOS					
Aquisição de imóveis		-		-	
Despesas correntes com imóveis		3.345		-	
Outros pagamentos de activos imobiliários			3.345		-
Fluxo das operações com valores imobiliários			131.282		212.807
Operações de gestão corrente					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários		-		-	
Outros recebimentos correntes			-		-
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		19.200		20.613	
Comissão de depósito		14.043		6.070	
Comissão de supervisão		3.548		3.585	
Juros de disponibilidades e empréstimos		-		8	
Impostos e taxas		92.951		25.743	
Outros pagamentos correntes		4.594	134.336	5.326	61.344
Fluxo das operações de gestão corrente			(134.336)		(61.344)
Operações eventuais					
RECEBIMENTOS					
Ganhos extraordinários			-		-
PAGAMENTOS					
Outros pagamentos de operações eventuais		-	-	-	-
Fluxo das operações eventuais			-		-
Saldo dos fluxos monetários do período			(3.054)		(1.037)
Disponibilidade no início do período			4.044		5.080
Disponibilidades no fim do período	Nota introd. f)		990		4.044

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Quintão

O Conselho de Administração


LRS

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 (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 actividade do Fundo Quinta da Ribeira encontra-se regulamentada pelo 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.



(b) Imóveis

O valor das construções acabadas corresponde ao seu valor de aquisição acrescido das correspondentes despesas de aquisição e das despesas incorridas. As construções acabadas foram desvalorizadas, tendo sido registado em 2014 a desvalorização na rubrica de perdas em operações financeiras e activos imobiliários no montante de €200.000 (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 sobre os rendimentos

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Desta forma, os rendimentos distribuídos aos participantes são líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%, encontrando-se dispensados de retenção na fonte.

Relativamente às mais-valias prediais, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as 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;
- 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 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 imposto autonomamente a uma taxa de 25% sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

Ao imposto assim apurado é ainda deduzido o imposto restituído aos participantes que sejam sujeitos passivos isentos de IRC.

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

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte àquele a que os rendimentos respeitam, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais, durante um período de 4 anos contado a partir do ano a que respeitam.

Em conformidade com as alterações introduzidas pela Lei nº 3-B/2010, de 28 de Abril, foi revogado os benefícios dos 50% da isenção sobre os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário fechado que anteriormente tinham no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e no Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).

(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	12.068.891	12.120.000	51.109
	12.068.891	12.120.000	51.109

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 distribuidos	(2.237.500)	-	-	-	-	-	(2.237.500)
Resultados acumulados	10.864.581	-	-	-	163.874	-	11.028.454
Resultados do período	163.874	-	-	-	(163.874)	(261.337)	(261.337)
Total	11.290.954	-	-	-	-	(261.337)	11.029.618
Nº unidades participação	500.000	-	-	-	-	-	500.000
Valor unidade participação	22,5819	-	-	-	-	-	22,0592

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

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	Localização	
									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	12.068.891	Portugal	Palmela
Total imóveis							(A)	12.068.891		

	Quantidade	Cotação / Valor	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ				
7.1. à vista				
7.1.2. Depósitos à ordem		990	-	990
7.2. A prazo				
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo			-	-
Total liquidez				(B) 990
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				45.180
9.2. Valores passivos				
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis				-
9.2.2. Outros				(1.085.444)
Total outros valores a regularizar				(D) (1.040.263)
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (A) + (B) + (C) + (D)				11.029.618

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	4.044			990
Depósitos a prazo	-	-	-	-
Total	4.044	-	-	990

NOTA 12 – IMPOSTOS

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

No exercício de 2014, 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.

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 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.
- €18.477, corresponde ao IMI do ano 2014 que será liquidado em 2015;

c) Acréscimos e diferimentos (Passivo)

O saldo de acréscimos de custos corresponde às comissões de Gestão (€1.500), de depósito (€13.868) 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 €18.433, comissões de depositário no montante de €13.868 e, ainda, as comissões de supervisão no montante de €3.541.

e) Impostos

Na rubrica de Impostos sobre o rendimento está registado o imposto municipal sobre imóveis (IMI) no montante de €18.477.

f) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica de Fornecimentos e serviços externos inclui o montante de €4.305 que corresponde ao serviço de Auditoria e €2.423 referente ao serviço de avaliação dos imóveis.

g) Perdas em operações financeiras e activos imobiliários

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

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

Francisco Duarte

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

[Assinatura]
[Assinatura]

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS**E****RELATÓRIO DE AUDITORIA****INTRODUÇÃO**

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de Gestão e nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2014, 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 2014 (que evidencia um total de 12 115 061 euros e um total de Capital do Fundo no valor de 11 029 618 euros incluindo um resultado líquido negativo de 261 337 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, actual, clara, objectiva 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 actividade, posição financeira ou resultados do Fundo;

RUA TOMÁS DA FONSECA - TORRES DE LISBOA, TORRE C, 5º ANDAR, 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: MAZARSPORTO@MAZARS.PT

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

INSCRIÇÃO Nº 51 NA OROC - REGISTADA NA CMVM SOB O Nº 1254 - NIPC 502 107 251 - CAPITAL SOCIAL 150.000,00 € - CRC LISBOA

- f) a manutenção de um registo das transacções sobre valores imobiliários; e
 - 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, actual, clara, objectiva 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 efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da 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 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, 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, a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referida apresenta de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Quinta da Ribeira** em 31 de Dezembro de 2014, 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, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 23 de Março de 2015



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

Registada na CMVM sob o nº 1254

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