



IBERIA CAPITAL

Fundo Especial de Investimento Imobiliário
Fechado

RELATÓRIO e CONTAS

2012

FR

RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O IBERIA CAPITAL - Fundo Especial de Investimento Fechado tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento efetuado no mercado imobiliário procurando, através da sua política de investimentos, criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, não privilegiando nenhuma área em particular da atividade imobiliária. Os Investimentos realizados neste tipo de ativos ficarão limitados à Península Ibérica, não estando, todavia, condicionados a limites de concentração geográfica.

O Fundo pode desenvolver projetos de construção para posterior venda ou arrendamento, podendo contrair dívida como forma de financiamento. O nível de endividamento não está sujeito a qualquer limite.

O Fundo, para além de incluir património de rendimento, pode adquirir prédios rústicos e mistos procurando gerar valor através de diversos projetos de desenvolvimento imobiliário.

O Fundo assume claramente a possibilidade de tomar riscos de concentração de arrendatários e de elevados níveis de investimento dentro de um mesmo espaço geográfico. A possibilidade de investimento em prédios rústicos ou mistos implica um aumento considerável de riscos associados.

Ao longo do ano de 2012 não se verificaram alterações no património do Fundo (compras ou vendas), pelo que a actividade se centrou na gestão dos contratos de arrendamento em curso. No final de 2012, deu-se início às obras de recuperação de um imóvel do Fundo com vista à sua promoção imobiliária e colocação no mercado no início de 2013.

Em Dezembro de 2012, o Fundo apresentava 95% dos seus Activos Imobiliários com contratos de arrendamento e apenas 5% sem contrato de arrendamento.

No final de 2012 a taxa de execução do Fundo era de 82,88% o que representa uma redução de 3,64% face ao final de 2011 que se deve ao aumento de 61% nas disponibilidades.

SITUAÇÃO FINANCEIRA

Em 31 de Dezembro de 2012, o Fundo apresentava um Valor Global Líquido (VGLF) de 8.593.643€, o que representa uma evolução de 3,50% relativamente ao VGLF a 31 de Dezembro de 2011, no valor de 8.302.892€, não tendo ocorrido qualquer variação no de valor total dos Activos Imobiliários sob gestão, que se manteve nos 7.412.556€ em Dezembro de 2012.

A carteira de Activos imobiliários do Fundo a 31 de Dezembro de 2012 apresentava a seguinte composição:

Activos Imobiliários	2012		2011	
Aquisição	7.412.556 €	100,00%	7.412.556 €	100,00%
Direitos de arrendamento	0 €	0,00%	0 €	0,00%
Adiantamentos por compra de imóveis	0 €	0,00%	0 €	0,00%
	7.412.556 €	100,00%	7.412.556 €	100,00%

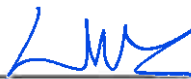
No final de 2012 o total dos Proveitos atingiu o valor de 554.278€, sendo o total dos Custos 263.526€ e o resultado líquido apurado do exercício de 290.753€.

2
MK L

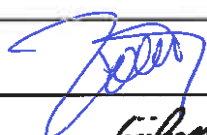
O Capital do Fundo é composto por 145.000 unidades de participação que apresentam em 31 de Dezembro de 2012 o valor de 59,2665€, o que representa uma valorização de 3,50% face a 31 de Dezembro de 2011.

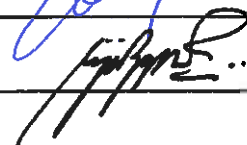
Lisboa, 27 de Março de 2013

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Felipe de Almeida CP





VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO

31-Dez-12

(em euros)

	Valor Global
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA	
1.1. Terrenos	
1.1.1. Urbanizados	
Arrendados	
Prédio Urbano Unidade Ind. Ovar - Lote 16 - 1	583,366
1.4. Construções Acabadas	
1.4.1 Arrendadas	
Industrial	
Prédio Urbano Unidade Ind. Ovar - Lote 6 - 1	6,458,349
1.4.2 Não Arrendadas	
Comércio	
Prédio Urbano Estrada da Luz, nº 104 e 104 A	370,841
3 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO	
3.1.1. Fundos de Investimento Imobiliário	322,495
7 - LIQUIDEZ	
7.1. A vista	
7.1.2. Depósitos à Ordem	5,097
7.2. A Prazo	965,000
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR	
9.1. - Valores Activos	
9.1.2. Outros	236,190
9.2. - Valores Passivos	
9.2.2. Outros	-347,693
VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO	8,593,645

FR
E
AK
L

"IBERIA CAPITAL" - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado
RELATÓRIO E CONTAS 2012

FUNDO DE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IBERIA CAPITAL

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(Montantes expressos em Euros)

	2012		2011	
	Activo bruto	Mv/df mvd/df	Activo líquido	Activo líquido
ACTIVO				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
31 Terrenos	584,483	(1,117)	583,366	7,412,556
32 Construções	6,828,073	1,117	6,829,190	-
34 Adiantamentos por compra de imóveis	-	-	-	-
TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	7,412,556	(1,117)	7,412,556	7,412,556
CARTERA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES				
24 Unidades de participação	300,000	22,495	322,495	322,145
CONTAS DE TERCEIROS				
42 Devedores por rendas vencidas	233,658	-	233,658	226,428
43+...48 Outras contas de devedores	-	-	-	-
TOTAL DOS VALORES A RECEBER	233,658	-	233,658	226,428
DISPONIBILIDADES				
2 Depósitos à ordem	5,097	-	5,097	2,374
3 Depósitos a prazo e com pré-aviso	965,000	-	965,000	600,000
TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	970,097	-	970,097	602,374
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
51 Acréscimos de proveitos	2,532	-	2,532	3,855
52 Despesas com custo diferido	-	-	-	-
58 Outros acréscimos e diferimentos	-	-	-	-
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	2,532	-	2,532	3,855
TOTAL DO ACTIVO	8,918,843	23,612	8,941,339	8,567,358
ACTIVO				
61 Unidades de participação	7,250,000	-	7,250,000	7,250,000
62 Variações patrimoniais	-	-	-	-
64 Resultados transferidos	1,052,892	-	1,052,892	906,586
68 Resultado líquido do exercício	290,753	-	290,753	146,306
TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	8,593,645	-	8,593,645	8,302,892
AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
47 Ajustamentos de dívidas a receber	-	233,658	-	188,690
48 Provisões acumuladas	-	-	-	-
TOTAL DAS PROVISÕES ACUMULADAS	-	233,658	-	188,690
CONTAS DE TERCEIROS				
422 Rendimentos a pagar aos participantes	-	-	-	-
423 Comissões e outros encargos a pagar	113	-	113	2,720
424+...429 Outras contas de credores	77,547	-	77,547	68,518
432 Empréstimos não titulados	-	-	-	-
44 Adiantamentos por venda de imóveis	-	-	-	-
TOTAL DOS VALORES A PAGAR	77,660	-	77,660	71,237
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
53 Acréscimos de custos	36,376	-	36,376	4,539
56 Receitas com proveito diferido	-	-	-	-
58 Outros acréscimos e diferimentos	-	-	-	-
TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	36,376	-	36,376	4,539
TOTAL DO PASSIVO+CAPITAL PRÓPRIO	8,941,339	-	8,941,339	8,567,358

Número total de unidades de participação em circulação

145,000

145,000

Valor unitário da unidade de participação

59,27

57,26

"IBERIA CAPITAL" - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado
RELATÓRIO E CONTAS 2012

FUNDO DE INVESTIMENTO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IBERIA CAPITAL

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 e 2011

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2012		2011	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	0	0	0	0
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0		0
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de Activos imobiliários			225,744	
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.				225,744
Outros recebimentos de activos imobiliários		0		
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários			19,530	
Construções/Projectos em Curso+ Grandes Reparações				
Adiantamentos por conta de compra de act. Imobiliários				
Outros pagamentos de activos imobiliários		0		19,530
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		0		206,214
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários			8,141	
Empréstimos				
Outros recebimentos correntes		0		8,141
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	4,222		25,153	
Comissão de depósito	370		4,192	
Impostos e taxas	229		92,291	
Reembolso de Empréstimos				
Juros de Empréstimo				
Outros pagamentos correntes	6	4,826	31	121,667
Fluxo das operações de gestão corrente		-4,826		-113,526
Saldo dos fluxos monetários do período		-4,826		92,688
Disponibilidades - 31/10/2012		974,924		509,686
Disponibilidades no fim do período		970,097		602,374

INTRODUÇÃO

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado IBERIA CAPITAL foi autorizado em 21 de Dezembro de 2006, por deliberação da CMVM, tendo iniciado a sua atividade em 28 de Dezembro de 2006.

PK

SE

O Fundo é administrado, gerido e representado pela FLORESTA ATLÂNTICA – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., desde 1 de Novembro de 2012, sendo as funções de banco depositário asseguradas, desde essa data, pelo Banco Espírito Santo, S.A.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano de Contas dos Organismos de Investimento Colectivo. As notas, cuja numeração se encontra ausente não são exigidas para efeitos do anexo às contas anuais, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO, COMPARABILIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 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.

Este Regulamento impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do fundo de investimento.

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 recebimentos ou pagamento.

b) Comissão de gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão de seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de "Comissões".

A Sociedade Gestora será remunerada por uma comissão com uma taxa nominal anual de 0,27% calculada e cobrada mensalmente sobre o valor do Ativo Total do Fundo.

c) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo.

A comissão do banco depositário é calculada mensalmente através da aplicação de uma taxa nominal anual de 0,035%, sobre o valor do Ativo Total do Fundo sendo esta comissão paga trimestralmente.

d) Comissão de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo sendo este encargo calculado por aplicação de uma taxa de 0,00266% face ao Valor Global Líquido do Fundo, no final de cada mês. Sempre que o montante

calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

e) Activos imobiliários

Os terrenos adquiridos pelo Fundo foram registados pelo valor da escritura, acrescido de outras despesas relacionadas com a compra.

Os terrenos, nos quais estão a ser edificadas construções, incluem o valor de aquisição do terreno e os custos já incorridos com as respectivas obras.

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com os pagamentos efectuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

Nos termos do Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro, as aquisições de bens imóveis e as respectivas alienações são precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, nomeados de comum acordo entre a Sociedade Gestora e o banco depositário.

f) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global 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.

1. VALOR CONTABILÍSTICO VS VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES

Os imóveis estão registados pelo valor de escritura acrescidos de todas as despesas relacionadas com a sua compra.

A rubrica Activos Imobiliários é composta pelos seguintes imóveis:

(em euros)

	Valor Contabilístico em 31/12/2012 (A)	Média dos valor da Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
Prédio Urbano Unidade Ind. Ovar - Lote 16 - 1	583,366	551,000	-32,366
Prédio Urbano Unidade Ind. Ovar - Lote 6 - 1	6,458,349	6,384,925	-73,424
Prédio Urbano Estrada da Luz, nº 104 e 104 A - 1 Loja(s), C	370,841	357,995	-12,846
Total	7,412,556	7,293,920	-118,636

2. CAPITAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação, com características iguais e sem valor nominal, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2012 e 2011, apresenta o seguinte detalhe:

FR
Z
M
E

"IBERIA CAPITAL" - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado
RELATÓRIO E CONTAS 2012

Descrição	2012						Saldo em 31-12-2012
	Saldo em 31-12-2011	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período	
Valor Base	7,250,000	-	-	-	-	-	7,250,000
Diferença em Sub. Resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Distribuídos	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Transitados	906,586	-	-	-	146,306	-	1,052,892
Resultado Líquido do Período	146,306	-	-	-	(146,306)	290,753	290,753
SOMA	8,302,892	-	-	-	-	723,094	8,593,645
Nº Unidade de participação	145,000						145,000
Valor Unidade Participação (unitário)	57.26						59.27

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

O inventário das aplicações em activos imobiliários em 31 de Dezembro de 2012:

(em euros)						
	Área (m2)	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA						
1.1. Terrenos						
1.1.1. Urbanizados						
Arrendados						
Prédio Urbano Unidade Ind. Ovar - Lote 16 - 1	9,580	27-04-2011	527,000	27-04-2011	575,000	583,366
1.4. Construções Acabadas						
1.4.1 Arrendadas						
Industrial						
Prédio Urbano Unidade Ind. Ovar - Lote 6 - 1	20,500	27-04-2011	6,000,000	27-04-2011	6,769,850	6,458,349
1.4.2 Não Arrendadas						
Comércio						
Prédio Urbano Estrada da Luz, nº 104 e 104 A - 1 Loja(s), C	100	03-12-2010	349,990	03-12-2010	366,000	370,841
Total						7,412,556

4. INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS

DESCRIÇÃO	Quantidade	Cotação	Mais e Menos Valias	Valor Global
CARTEIRA DE TÍTULOS				
Unidades de Participação Iberian Forest - FII Florestal	3,000	108.388	22,495	325,164
TOTAL	3,000	108.388	22,495	325,164

FR
R
L

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido na rubrica de disponibilidades durante o exercício de 2012 foi o seguinte:

CONTAS	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	2,374	9,661,353	(9,658,630)	5,097
Depósitos a prazo	600,000	365,000	-	965,000
TOTAL	602,374	10,026,353	(9,658,630)	970,097

12. IMPOSTOS E TAXAS

Nos termos do disposto no artigo 22^a 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 a uma taxa de 20%, a qual incide sobre o valor das rendas auferidas, após dedução dos encargos de conservação e de manutenção que tenham sido efetivamente suportados com os prédios em causa, desde que tais encargos se mostrem devidamente documentados.

Mais-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 efetiva é de 12,5%.

Não são registados impostos diferidos relativamente às mais-valias potenciais reconhecidas no capital do Fundo.

Outros rendimentos

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação 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 tributadas apenas por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2012 e 2011 foram os seguintes:



"IBERIA CAPITAL" - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado
RELATÓRIO E CONTAS 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impostos directos :		
Imposto sobre o rendimento	82,093	53,023
Imposto de mais-valias	-	-
Outros	-	-
	<u>82,093</u>	<u>53,023</u>
Impostos indirectos :		
Imposto de selo	2	3
Outros	-	-
	<u>2</u>	<u>3</u>
Outros impostos	913	18,391
	<u>82,095</u>	<u>53,026</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com terceiros são as seguintes:

Tipo de responsabilidade	Montantes	
	No inicio	No fim
Valores recebidas em Garantia	15,121	-
CGD	15,121	-
	-	-
Total	15,121	-

20. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Os "Ajustamentos favoráveis e desfavoráveis em activos imobiliários" correspondem aos ajustamentos pela valorização dos imóveis que nos termos de Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro e são registados em resultados do exercício.

FR
E
L



RELATÓRIO DE AUDITORIA

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 Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31/12/2012, do **IBERIA CAPITAL - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela entidade gestora **FLORESTA ATLÂNTICA – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 8.941.339 euros e um total de capital do fundo de 8.593.645 euros, incluindo um resultado líquido de 290.753 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data, e no correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **FLORESTA ATLÂNTICA – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**:
 - 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 fluxos monetários;
 - 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) 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

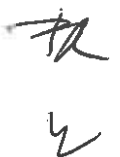
4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
- a 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 da entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
 - a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do fundo;
 - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do fundo;
 - a verificação da adequada valorização dos valores do fundo;
 - 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 Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
 - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação 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 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.

Reserva

7. A carteira de activos do fundo está mensurada no balanço ao valor de aquisição (7.412.556 Euros), o qual, à data de 31-12-2012, é superior à média das avaliações independentes realizadas há menos de 2 anos (7.235.625 Euros). O ajustamento do valor dos activos imobiliários para este último montante, daria lugar a um registo na conta "733 - Perdas em activos imobiliários", o que afectaria o resultado líquido do exercício em - 176.931 Euros.

Opinião

8. Em nossa opinião, excepto quanto aos efeitos da situação descrita no parágrafo 7, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição



financeira do **IBERIA CAPITAL - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela entidade gestora FLORESTA ATLÂNTICA – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31/12/2012, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal instituídos pelo Regulamento n.º 2/2005 da CMVM para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.



Lisboa, 28 de Março de 2013

ALVES DA CUNHA, A. DIAS & ASSOCIADOS
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por José Luís Areal Alves da Cunha
(inscrita no Registo de Auditores da CMVM com o n.º 2699)