



IBERIA CAPITAL

Fundo Especial de Investimento Imobiliário
Fechado

RELATÓRIO e CONTAS

2013

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 2013 não se verificaram alterações no património do Fundo (compras ou vendas), pelo que a atividade 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 em 2013, o que não aconteceu, pelo que a sociedade gestora continuará a promover a sua colocação no mercado.

Em Dezembro de 2013, o Fundo apresentava 95% dos seus Activos Imobiliários com contratos de arrendamento e apenas 5% sem contrato de arrendamento.

No final de 2013 a taxa de execução do Fundo era de 82,00% o que representa uma redução de 2,90% face ao final de 2012 que se deve ao aumento de 12% nas disponibilidades e 4,5% na carteira de títulos.

SITUAÇÃO FINANCEIRA

Em 31 de Dezembro de 2013, o Fundo apresentava um Valor Global Líquido (VGLF) de 9.110.359€, o que representa uma evolução de 6,01% relativamente ao VGLF a 31 de Dezembro de 2012, no valor de 8.593.645€, tendo ocorrido uma variação no valor total dos Ativos Imobiliários sob gestão, que passou de 7.412.556€ em Dezembro de 2012 para 7.655.458€, o que representa uma variação de 3,28%.

A carteira de Activos imobiliários do Fundo a 31 de Dezembro de 2013 apresentava a seguinte composição:

Activos Imobiliários	2013		2012	
Aquisição	7.655.458 €	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%
	7.655.458 €	100,00%	7.412.556 €	100,00%

No final de 2013 o total dos Proveitos atingiu o valor de 1.006.768€, sendo o total dos Custos 492.721€ e o resultado líquido apurado do exercício de 514.046€.

De salientar que a diferença entre o total dos proveitos em 2013 face aos de 2012 deve-se, em grande parte, à variação das reversões que passaram a ser registadas aquando da anulação dos ajustamentos de dívidas a receber. Estes últimos, mesmo sem terem sido registados no final do ano, também denotam na demonstração de resultados um crescimento em relação a 2012 que se deve ao facto de terem passado a ser lançados semestralmente.

O Capital do Fundo é composto por 145.000 unidades de participação, que apresentam em 31 de Dezembro de 2013, o valor unitário de 62,8301€, o que representa uma valorização de 6,01% face a 31 de Dezembro de 2012.

Lisboa, 28 de Março de 2014

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO




L.F. de A. G.



FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 IBERIA CAPITAL
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012
 (Montantes expressos em Euros)

Handwritten signatures and initials:
 Jof
 FR
 6

VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

31-Dez-2013
 (euros)

	Valor Global
1 – IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA	
1.1. Terrenos	
1.1.1. Urbanizados	
Prédio Urbano Unidade Ind. Ovar – Lote 16 Av. 16 de Maio, Zona Ind. A Norte de Ovar, Lote 16, Estrumada Ovar	661,843
1.4. Construções Acabadas	
1.4.1. Arrendadas	
Industrial	
Prédio Urbano Unidade Ind. Ovar – Lote 6 Av. 16 de Maio, Zona Ind. A Norte de Ovar, Lote 6, Estrumada Ovar	6.622.774
1.4.2. Não Arrendadas	
Comércio	
Prédio Urbano Estrada da Luz, nº 104 e 104ª Estrada da Luz, nº 104 e 104ª, 1C, Benfica Lisboa	370.840
3 – UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO	
3.1.1. Fundos de Investimento Imobiliário	337.110
7 - LIQUIDEZ	
7.1. A vista	
7.1.2. Depósitos à Ordem	661
7.2. A Prazo	
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo	1.087.000
9 – OUTROS VALORES A REGULARIZAR	
9.1. – Valores Ativos	
9.1.2. Outros	255.840
9.2. – Valores Passivos	
9.2.2. Outros	-225.709
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO	9.110.359

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 IBERIA CAPITAL
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012
 (Montantes expressos em Euros)

IBERIA CAPITAL - FEIF
 BALANÇO

		ACTIVO				PASSIVO		
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2013		2012	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
		Bruto	MVA/AF				2013	2012
			m.Valor	Líquido			2013	2012
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							
31	Terrenos	661 843	0	661 843	61	Unidades de Participação	7 250 000	7 250 000
32	Construções	6 593 614	0	6 593 614	62	Variações Patrimoniais	0	0
33	Direitos	0	0	0	64	Resultados Transitados	1 346 313	1 052 892
34	Adiantamentos por compra de imóveis	0	0	0	65	Resultados Distribuídos	0	0
35	Outros activos	0	0	0				
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	7 656 458	0	7 656 458	66	Resultado Líquido do Período	514 046	290 753
	CARTERA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES					TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	8 110 509	8 593 646
	OBRAÇÕES:							
21/271	Títulos de Dívida Pública	0	0	0				
21/272	Outros Fundos Públicos Equiparados	0	0	0				
21/273	Obrigações diversas	0	0	0				
22	Participações em Soc. Imobiliárias	0	0	0	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES	0	233 658
24	Unidades de Participação	300 000	37 110	337 110	48	Ajustamentos de dívidas a receber	0	0
26	Outros títulos	0	0	0		Provisões Acumuladas	0	0
	TOTAL DA CARTERA DE TÍTULOS E PART.	300 000	37 110	337 110		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	0	233 658
	CONTAS DE TERCEIROS							
411	Devedores por crédito vencido	0	0	0				
412	Devedores por rendas vencidas	241 509	0	241 509	421	Resgates a Pagar a Participantes	0	0
419...419	Outras Contas de Devedores	0	0	0	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0	0
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	241 509	0	241 509	423	Comissões e outros encargos a Pagar	242	113
	DISPONIBILIDADES				424+ 428	Outras Contas de Credores	173 693	77 547
11	Caixa	0	0	0	43*	Empréstimos Titulados	0	0
12	Depósitos à ordem	661	0	661	432	Empréstimos Não Titulados	0	0
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	1 087 000	0	1 087 000	44	Adiantamentos por venda de imóveis	0	0
14	Certificados de depósito	0	0	0		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	173 693	77 547
15	Outros meios monetários	0	0	0				
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1 087 661	0	1 087 661			173 693	77 547
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							
51	Acrescimos de proveitos	4 326	0	4 326	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
52	Despesas com custo diferido	0	0	0	56	Acrescimos de Custos	51 774	36 376
56	Outros acrescimos e diferimentos	10 005	0	10 005	58	Receitas com Provento Diferido	0	0
58	Contas Transitórias Activas	0	0	0	59	Outros Acréscimos e Diferimentos	0	0
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS	14 331	0	14 331		Contas Transitórias Passivas	0	0
	TOTAL DO ACTIVO	9 296 986	37 110	9 334 096		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS	51 774	36 376
						TOTAL DO PASSIVO	9 336 069	8 941 339

Número total de unidades de participação em circulação

145 000

Valor unitário de unidade de participação

62,8301

59,2665

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 IBERIA CAPITAL
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012
 (Montantes expressos em Euros)

IBERIA CAPITAL - FEIIF
 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

CÓDIGO	CUSTOS E PERDAS			PROVETOS E GANHOS			
	DESIGNAÇÃO	2013	2012	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2013	2012
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVETOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:		
711+718	De Operações Correntes	0	51	812	De Carteira de Títulos e Participações	0	0
719	De Operações Extrapatrimoniais	0	0	811+818	Outros, de operações correntes	39 103	24 649
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0	0
722	De Carteira de Títulos e Participações	0	0	822+...+925	RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Activos Imobiliários	0	0	828	De carteira de títulos e participações	0	33 752
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	30 994	32 753	829	De outras operações correntes	0	0
729	De Operações Extrapatrimoniais	0	0		De Operações Extrapatrimoniais	0	0
732	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS		
733	Na Carteira de Títulos e Participações	4 206	33 401	832	Na Carteira de Títulos e Participações	16 152	0
731+738	Em Activos Imobiliários	1 117	0	833	Em Activos Imobiliários	1 117	0
739	Outras, de Operações Correntes	0	0	831+838	Outros, em Operações Correntes	0	0
	Em Operações Extrapatrimoniais	0	0	839	De Operações Extrapatrimoniais	0	0
	IMPÓSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	173 999	82 093	851	De ajustamentos de dívidas a receber	475 167	32 918
7412+7422	Impostos Indirectos	15 109	2	852	De Provisões para Encargos	0	0
7418+7428	Outros impostos	10 949	913	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
751	Ajustamentos de dívidas a receber	241 509	77 884		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
752	Provisões para Encargos	0	0			1 006 768	551 463
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS						
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES						
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	492 824	263 526				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVETOS E GANHOS EVENTUAIS		
781	Valores Incobráveis	0	0	861	Recuperação de Incobráveis	0	0
782	Perdas extraordinárias	0	0	882	Ganhos Extracurrais	0	0
783	Perdas de exercícios anteriores	86	0	863	Ganhos de Exercícios Anteriores	0	0
784+...+788	Outras perdas eventuais	11	0	894+...+888	Outros Ganhos Eventuais	0	2 815
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	97	0		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	0	2 815
86	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	514 046	293 753	86	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0	0
	TOTAL	1 006 768	554 276		TOTAL	1 006 768	554 278
	Resultados de Carteira de Títulos	11 846	350		Resultados Eventuais	-87	2 815
	Resultados de Activos Imobiliários	693 552	423 655		Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	687 445	373 760
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0	0		Resultados Líquidos do Período	514 046	290 753
	Resultados Correntes	514 046	287 937				

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 IBERIA CAPITAL
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012
 (Montantes expressos em Euros)

FUNDO DE ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IBERIA CAPITAL

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS FINOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 e 2012

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2013		2012	
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			0	
Rendimentos de Activos imobiliários	467,316			
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.		467,316		0
Outros recebimentos de activos imobiliários				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários				
Despesas em activos imobiliários	242,901			
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	25,969		0	
Construções/Projectos em Curso+ Grandes Reparações				
Adiantamentos por conta de compra de act. Imobiliários				
Outros pagamentos de activos imobiliários		268,870		0
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		198,446		0
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	26,309		0	
Empréstimos				
Outros recebimentos correntes	62	26,371		0
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	24,612		4,222	
Comissão de depósito	2,899		370	
Impostos e taxas	79,446		229	
Reembolso de Empréstimos				
Juros de Empréstimo				
Outros pagamentos correntes	283	107,241	6	4,826
Fluxo das operações de gestão corrente		-80,870		-4,826
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas imputáveis a exercicios anteriores	1			
Outros pagamentos eventuais	11			
Fluxo das operações de gestão corrente		-12		
Saldo dos fluxos monetários do período		117,564		-4,826
Disponibilidades no início do período		970,097		974,923
Disponibilidades no fim do período		1,087,661		970,097



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.

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 pelo Banco Espírito Santo, S.A.

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano de Contas dos Organismos de Investimento Coletivo. 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, COMPARIBILIDADE 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".

Segundo o Regulamento de Gestão, a Sociedade Gestora será remunerada por uma comissão 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

d) Comissão de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa global do Fundo no final de cada mês. Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, esta taxa ascendia a 0,00266%. 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) Ativos 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 respetivas obras.

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoria 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 respetivas 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.

- g) Devido a alteração do procedimento contabilístico seguido no passado, os ajustamentos de dívidas a receber em 2013 passaram a ser registados semestralmente como custo, sendo a sua anulação relevada como proveito (reversão) na demonstração de resultados, em lugar de, como no passado, no final do exercício se realizar um acerto ao saldo da conta do balanço de ajustamentos de dívidas a receber, para mais ou para menos, consoante a variação das rendas vencidas. Por outro lado, até 2012, no final de cada ano, os ajustamentos de dívidas a receber relativos às rendas vencidas naquelas datas, eram registados independentemente de as mesmas serem recebidas antes da data de aprovação das contas pelo órgão de gestão. A partir de 2013, passou a ser levada em conta a situação das rendas nesta última data, só sendo registados os ajustamentos relativos a rendas vencidas em 31/12/2013 que não tivessem sido entretanto pagas.

1. VALOR CONTABILÍSTICO VS VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES

A rubrica Ativos Imobiliários é composta pelos imóveis.

	(Euros)		
	Valor Contabilístico em 31-12-2013 (A)	Média dos valores da Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
Prédio Urbano Unidade Ind. Ovar - Lote 16 Av. 16 de Maio, Zona Ind. a Norte de Ovar, Lote 16, Estrumada Ovar	661,843	506,225	-155,618
Prédio Urbano Unidade Ind. Ovar - Lote 6 Av. 16 de Maio, Zona Ind. a Norte de Ovar, Lote 6, Estrumada Ovar	6,622,774	5,937,650	-685,124
Prédio Urbano Estrada da Luz, nº 104 e 104 A Estrada da Luz, nº 104 e 104 A, 1 C, Benfica Lisboa	370,840	299,700	-71,140
Total	7,655,458	6,743,575	-911,883

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 2013 e 2012, apresenta o seguinte detalhe:

2013							
DESCRIÇÃO	Saldo em 31-12-2012	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período	Saldo em 31-12-2013
Valor Base	7 250 000						7 250 000
Diferença em Sub. Resgates	0						
Resultados Distribuídos	0						
Resultados Transitados	1 052 892				(2 520)		1 346 313
Resultado Líquido do Período	290 753				2 520	514 046	514 046
SOMA	8 593 645					514 046	9 110 359
Nº Unidade de Participação	145 000						145 000
Valor Unidade de Participação	59,2665						62,8301

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

O inventário das aplicações em ativos imobiliários em 31 de Dezembro de 2013:

	Área(m ²)	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
(Euros)						
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA						
1.1. Terrenos						
1.1.1. Urbanizadas						
Arrendadas						
Prédio Urbano Unidade Ind Ovar - Lote 16 Av. 16 de Maio, Zona Ind. a Norte de Ovar, Lote 16, Estrumada Ovar	9,580	22-04-2013	485,000	16-04-2013	527,450	661,843
1.4. Construções Acabadas						
1.4.1 Arrendadas						
Industrial						
Prédio Urbano Unidade Ind Ovar - Lote 6 Av. 16 de Maio, Zona Ind. a Norte de Ovar, Lote 6, Estrumada Ovar	20,500	22-04-2013	5,400,000	16-04-2013	6,475,300	8,022,774
1.4.2 Não Arrendadas						
Comércio						
Prédio Urbano Estrada da Luz, nº 104 e 104 A Estrada da Luz, nº 104 e 104 A, 1.º C, Benfca Lieboe	100	12-12-2012	284,000	03-12-2012	305,400	370,840
Total						7,865,458

4. INVENTÁRIO DA CARTEIRA DE TÍTULOS

DESCRIÇÃO	Quantidade	Preço de aquisição	Mais e Menos Valias	Valor da carteira
CARTEIRA DE TÍTULOS				
Unidades de Participação Iberian Forest - Fil Florestal	3,000	100.000	37,110	337,110
TOTAL	3,000	100.000	37,110	337,110

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido na rubrica de disponibilidades durante o exercício de 2013 foi o seguinte:

CONTAS	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	5,097	2,244,909	(2,249,346)	661
Depósitos a prazo	965,000	1,575,500	(1,453,500)	1,087,000
TOTAL	970,097	3,820,409	(3,702,846)	1,087,661

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 objeto de um regime específico de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais são tributados autonomamente a uma taxa de 25%, 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 que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é efetuada 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 2013 e 2012 foram os seguintes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impostos directos:		
Impostos sobre o rendimento	-	-
Imposto de mais-valias	-	-
Imposto de rendimentos prediais	<u>173 399</u>	<u>82 093</u>
Impostos indirectos:		
Imposto de selo	1	2
IMI	15 108	-
Outros	-	-
	<u>15 108</u>	<u>2</u>
Aplicações Financeiras - juros de depósitos	<u>10 949</u>	<u>913</u>
	<u>199 457</u>	<u>82 095</u>

17. COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comissão de Gestão	24 701	25 873
Comissão de Depositário	3 202	4 164
Taxa de supervisão	2 855	2 707
Comissão de Garantia	11	-
Outras comissões	<u>225</u>	<u>9</u>
	<u>30 994</u>	<u>32 753</u>
	<u>30 994</u>	<u>32 753</u>

18. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Esta rubrica inclui os juros de depósitos à ordem e a prazo.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Juros e proveitos equiparados		
Juros de depósitos à ordem		
Juros de depósitos a prazo	<u>39 103</u>	<u>24 649</u>
	<u>39 103</u>	<u>24 649</u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXERNOS:

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Seguros	6 294	3 808
Conservação		15 177
Reparação	5 278	13 653
Vigilância e Segurança	-	
Higiene e limpeza	295	
Auditoria	1 196	3 793
Avaliação de Imóveis	1 966	
Registos e Notariado	150	
Tarifa de Cons. Esgotos	94	
	<u>15 273</u>	<u>36 431</u>

20. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Ganhos em operações financeira e activos imobiliários</u>		
Ajustamentos favoráveis em activos mobiliários	16 152	33 752
Ganhos na alienação de activos imobiliários	-	-
Ajustamentos favoráveis em activos imobiliários	<u>1 117</u>	
	17 269	<u>33 752</u>
<u>Perdas em operações financeira e activos imobiliários</u>		
Ajustamentos desfavoráveis em activos mobiliários	4 206	33 402
Perdas na alienação de activos imobiliários	-	-
Ajustamentos desfavoráveis em activos imobiliários	<u>1 117</u>	
	5 323	<u>33 402</u>



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 31/12/2013, 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 9.336.069 euros e um total de capital do fundo de 9.110.359 euros, incluindo um resultado líquido de 514.046 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,



AC

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 (7.655.458 Euros), o qual, à data de 31-12-2013, é superior à média das avaliações independentes realizadas há menos de 2 anos (6.743.575 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 desfavoravelmente o resultado líquido do exercício em 911.883 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 31/12/2013, 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.

Ênfase

9. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo oito, chamamos a atenção para o facto de, a partir de 2013, tal como é referido na alínea g) das Bases de Apresentação do Anexo, ter passado a ser levada em conta, no registo dos ajustamento de dívidas a receber, a situação das rendas vencidas à data da aprovação das contas pelo Conselho de Administração, pelo que não foi considerado necessário no final do exercício em apreço, constituir ajustamentos para o efeito.

Lisboa, 31 de Março de 2014

ALVES DA CUNHA, A. DIAS & ASSOCIADOS, SROC, Lda
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)