



FLORESTA ATLÂNTICA

Sociedade Gestora de Fundos de
Investimento Imobiliário, S.A.

RELATÓRIO e CONTAS

2010

RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Senhores Accionistas,

Em consonância com os estatutos da sociedade e de outras disposições aplicáveis, vem o Conselho de Administração da FLORESTA ATLÂNTICA, SGFII, S.A. (Floresta Atlântica) apresentar o Relatório de Gestão, as Demonstrações Financeiras e demais elementos de prestação de contas, relativos ao exercício findo, em 31 de Dezembro de 2010.

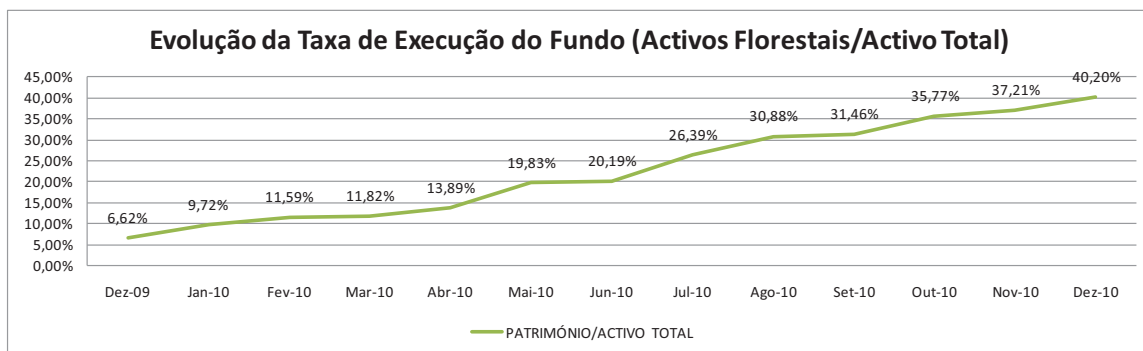
A actividade da Sociedade no último exercício foi centrada na gestão do “Primeiro Fundo Floresta Atlântica – FEII Fechado” (Fundo) cujos investimentos deverão ser efectuados em terrenos rústicos de interesse predominantemente florestal e agrícola.

A constituição de núcleos de investimento com dimensão adequada a uma gestão racionalmente económica tem sido dificultada pelas características da propriedade rústica portuguesa, dominada por prédios de reduzida dimensão, ao que acresce a deficiente informação cadastral, proprietários muito arreigados às terras que receberam por herança, e que em muitos casos se encontram fisicamente ausentes dos locais onde possuem estes bens, e pouca propensão para as práticas de associativismo..

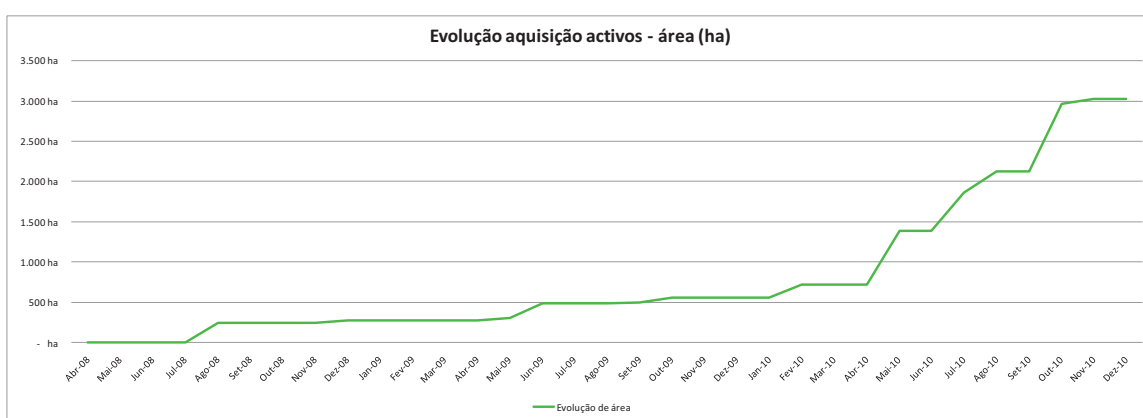
Este conjunto de condicionantes tem dificultado extraordinariamente a evolução da aquisição de activos do Fundo, excedendo a duração média de cada processo de aquisição os 12 meses, dado que na maioria dos casos é necessário proceder à regularização dos registos, rectificação de áreas e limites dos prédios para se proceder à aquisição pelo Fundo

Em muitas situações, tem-se revelado interessante, do ponto de vista da exequibilidade e do binómio rentabilidade/risco, investir na aquisição de direitos de arrendamento. Em Dezembro de 2010, o Fundo apresentava 58% dos seus Activos Imobiliários em direitos de arrendamento.

Durante o ano de 2010, iniciaram-se numerosos processos de aquisição e chegaram a termo também muitos dos que se encontravam em processamento desde 2009, o que se reflectiu positivamente na taxa de execução do Fundo que cresceu de 6,62% em 31 de Dezembro de 2009, para 40,20% no final de 2010.



Em termos da área florestal e agrícola sob gestão, em Dezembro de 2009 o Fundo detinha 274 hectares tendo aumentado a área para 3.018 hectares.



Em paralelo com a actividade descrita e no sentido de poder aumentar a rentabilidade da sociedade, a FLORESTA ATLÂNTICA tem continuado a procurar oportunidades para constituir e gerir outros fundos florestais.

No referente à organização e funcionamento da sociedade, a FLORESTA ATLÂNTICA mantém uma estrutura baseada em serviços internos de gestão do negócio e de controlo da actividade e recorre à contratação externa tanto no que se refere a serviços de características técnicas específicas, como a outros de natureza auxiliar e complementar que satisfazem de forma eficiente os requisitos necessários e os níveis de qualidade exigíveis.

De igual forma se alicerça num quadro de pessoal restrito preenchido por pessoas formadas na área de actividade que constitui o objecto social da FLORESTA ATLÂNTICA e do Fundo, recorrendo-se ao serviço de terceiros quando se trata de temas que requerem a abordagem técnica especializada de outras áreas de conhecimento.

Durante o ano de 2010, o quadro de pessoal foi ampliado pela contratação de uma técnica estagiária formada em Gestão e Contabilidade que foi adstrita a funções de apoio administrativo e de gestão.

SITUAÇÃO FINANCEIRA

Considerando a sua pequena dimensão, podemos considerar que a situação financeira da FLORESTA ATLÂNTICA é adequada e estável, com condições para prosseguir a sua actividade, incluindo a possibilidade de um eventual acréscimo do número de fundos sob gestão e valorização do Fundo actualmente em actividade.

Ao longo do ano de 2010, a FLORESTA ATLÂNTICA procurou melhorar as competências internas na gestão de Fundos de Investimento Imobiliários Florestais, tendo dado início ao desenvolvimento e implementação de um Sistema de Gestão de Informação e apoio à decisão, que permitirá uma maior eficácia e eficiência na gestão dos activos em carteira dos Fundos sob gestão. Prevê-se que, até ao final do primeiro trimestre de 2011, o sistema esteja em pleno funcionamento. Paralelamente, têm sido alterados mecanismos e procedimentos associados à gestão operacional, por forma a responder eficazmente ao aumento da área sob gestão da FLORESTA ATLÂNTICA.

Por outro lado, ao nível dos Custos com Pessoal, verificou-se um aumento de 19,90% face ao ano de 2009 pelo facto de o quadro de Pessoal da Floresta Atlântica ter aumentado para fazer face às necessidades crescentes com a gestão do Fundo.

Relativamente a Proveitos, a FLORESTA ATLÂNTICA não apresentou variação significativa dado não ter havido alteração da Comissão de Gestão, que é a principal fonte de receitas da Sociedade.

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

No exercício de 2010 foi apurado um resultado líquido positivo de 64.902,22€ (sessenta e quatro mil novecentos e dois euros e vinte e dois cêntimos) para o qual o Conselho de Administração propõe a seguinte aplicação:

- Para Reserva Legal	3.245,11€
- Para Reservas Livres	61.477,11€

NOTAS FINAIS

O Conselho de Administração pretende aproveitar a oportunidade para aqui expressar e agradecer a confiança e a colaboração que teve de todos os accionistas da sociedade.

Igualmente agradece aos elementos dos outros órgãos sociais, colaboradores e fornecedores na medida em que cada qual prestou a sua colaboração para o desenvolvimento desta empresa, dando o seu contributo para os objectivos de progresso económico e social que se pretendem prosseguir.

Lisboa, 16 de Fevereiro de 2010

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Balço em Base Individual em 31-12-2010

Rubricas	Descrição	2010		2009	
		Valor antes de Prov. Imparidade e Amortizações 1	Provisões Imparidade e Amortizações 2	Valor Líquido 3 = 1 - 2	Valor Líquido
10+3300	Caixa	6,01		6,01	67,93
11 + 3301	Disponibilidades em outras instituições de crédito	976,00		976,00	15.975,74
152 (1)+1548(1)+158(1)+16+191(1)-3713(1)	Activos Financeiros detidos para negociação				
152 (1)+1548(1)+158(1)+17+191(1)-3713(1)	Outros activos financeiros ao justo valor através de resultados				
153+1548(1)+158(1)+18+192+34888(1)-35221(1)-3531(1)-53888(1)-3713(1)	Activos financeiros disponiveis para venda				
13+150+158(1)+159(1)+198(1)+3303+3310(1)+34018(1)+3408(1)-350-3520-5210(1)-3522181)-3531(1)-5300-53028(1)-3710	Aplicações em instituições de crédito	351.000,00		351.000,00	327.000,00
14+151+1540+158(1)+190+3304+3305+3310(1)+34008+340108+34880-3518-35211-35221-3531-370-3711-3712-5210(1)-53018-53208-53880	Crédito a clientes				
156+158(1)+159(1)+22+3307+3310(1)+3402-355-3524-3713(1)-5210(1)-53028(1)-5303	Investimentos detidos até a maturidade				
155+158(1)+159(1)+20+3306+3310(1)+3408(1)-354-3523-3713(1)-5210(1)-5308(1)	Activos com acordo de recompra				
21	Derivados de cobertura				
25-3580-3713(1)	Activos não correntes detidos para venda				
26-3581(1)-360(1)	Propriedade de investimento				
27-3581(1)-360(1)	Outros activos tangiveis	280.999,11	27.420,82	253.578,29	264.953,67
29-3582-3583-361	Activos Intangiveis	69.480,42	25.076,18	44.404,24	35.922,03
24-357-3713(1)	Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos				
300	Activos por impostos correntes	0,00		0,00	13.218,62
301	Activos por impostos diferidos				
12+157+158(1)+159(1)+198(1)+31+32+3303+3308+3310(1)+338+3408(1)+348(1)-3584-3525-371(1)+50(1)(2)-5210(1)-5304-5308(1)+54(1)(3)	Outros activos	46.809,72		46.809,72	45.893,82
TOTAL DO ACTIVO		749.271,26	52.497,00	696.774,26	703.031,81

(1) Parte aplicável dos saldos destas rubricas.

(2) A rubrica 50 deverá ser inscrita no activo se tiver saldo devedor e no passivo se tiver saldo credor

(3) Os saldos devedores das rubricas 542 e 548 são inscritos no activo e os saldos credores no passivo

A Administração

O Técnico Oficial de Contas

Balanco em Base Individual em 31-12-2010

Rubricas	Rubricas	2010	2009
		Valor Líquido	Valor Líquido
	Passivo		
38-3311(1)-3410+5200+5211(1)+5318(1)	Recurso de bancos centrais		
43(1)	Passivos financeiros detidos para negociação		
43(1)	Outros passivos financeiros ao justo valor através de resultados		
39-3311(1)-3411+5201+5211(1)+5318(1)	Recursos de outras instituições de crédito		
40+41-3311(1)-3412-3413+5202+5203+5211(1)+5310+5311	Recursos de clientes e outros empréstimos		
42-3311(1)-3414+5204+5211(1)+5312	Responsabilidades representadas por títulos		
46-3311(1)-3415+5205+5211(1)+5313	Passivos financeiros associados a activos transferidos		
44	Derivados de cobertura		
45	Passivos não correntes detidos para venda		
47	Provisões		
490	Passivos por impostos correntes	2.697,47	43.286,82
491	Passivos por impostos diferidos		
481+/-489(1)-3311(1)-3416(1)+5206(1)+5211(1)+5314(1)	Instrumentos representativos de capital		
480+488+/-489(1)-3311(1)-3416(1)+5206(1)+5211(1)+5314(1)	Outros passivos subordinados		
51-3311(1)-3417-3418+50(1)(2)+5207+5208+5211(1)+528+538-5388+5318(1)+54(1)(3)	Outros passivos	45.078,09	75.648,51
	Total de Passivo	47.775,56	118.935,33
	Capital		
55	Capital	425.625,00	425.625,00
602	Prémios de emissão		
57	Outros instrumentos de capital		
-56	Acções próprias		
58+59	Reservas de reavaliação		
60-602+61	Outras Reservas e resultados transitados	158.471,48	50.509,21
	Resultado do Exercício	64.902,22	107.962,27
-63	Dividendos Antecipados		
	Total de Capital	648.998,70	584.096,48
	Total de Passivo + Capital	696.774,26	703.031,81

A Administração

O Técnico Oficial de Contas

FLORESTA ATLÂNTICA - SOCIEDADE DE GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Demonstração de Resultados em Base Individual em 31-12-2010

Rubricas	Rubricas	2010	2009
		Valor Líquido	Valor Líquido
79+80+8120	Juros e rendimentos similares	11.840,16	7.545,01
66+67+6820	Juros e encargos similares	84,75	441,69
	Margem Financeira	11.755,41	7.103,32
82	Rendimentos de instrumentos de capital		
81-8120	Rendimentos de serviços e comissões	478.376,81	478.365,89
68-6820	Encargos com serviços e comissões		
-692-693-695(1)-696(1)-698-69900-69910+832+833+835(1)+836(1)+838+83900+83910	Resultados de activos e passivos avaliados JV através de resultados		
-694+834	Resultados de activos financeiros disponíveis para venda		
-690+830	Resultados de reavaliação cambial		
-691-697-699(1)-725(1)-726(1)+831+837+839(1)+843(1)+844(1)	Resultados de alienação de outros activos		
-695(1)-696(1)-69901-69911-75-720-721-722-723-725(1)-726(1)-728+835(1)+836(1)+83901+83911+840+843(1)+844(1)+848	Outros resultados de exploração	-3.132,73	-129,88
	Produto Bancário	486.999,49	485.339,33
70	Custos com pessoal	180.194,53	150.300,45
71	Gastos gerais administrativos	181.276,83	160.985,42
77	Amortizações do exercício	30.580,46	22.768,60
781+783+784+785+786+788-881-883-884-885-886-888	Provisões líquidas de reposições e anulações		
78000+78001+78010+78011+7820+7821+7822-88000-88001-88010-88011-8820-8821-8822	Correcções de valor assoc. ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líquidas de reposições e anulações)		
760+7620+7618+76211+76221+7623+7624+7625+7630+7641+765+766+78002(1)+78012(1)+7823+7828(1)-870-8720-8718-87211-87221-8723-8724-8726-8730-8741-875-876-88002(1)-88012(1)-8823-8828(1)	Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações		
768+769(1)+78002(1)+78012(1)+7828(1)-877-878-88002(1)-88012(1)-8828(1)	Imparidade de outros activos líquida de reversões e recuperações		
	Resultado Antes de Impostos	94.947,67	151.284,86
65	Impostos Correntes	30.045,45	43.322,59
74-86	Diferidos		
	Resultado Após Impostos	64.902,22	107.962,27
-72600-7280+8480+84400	Do qual : Resultado Líquido após impostos de operações descontinuadas		

ANEXO AO BALANÇO E ÀS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2010

NOTA INTRODUTÓRIA

A Floresta Atlântica – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário S.A., com sede em Lisboa, na Rua Abranches Ferrão nº10, 7º G, constituída em 19 de Junho de 2007, é uma empresa de capitais privados, e tem por objecto a administração, em representação dos participantes, de um ou mais fundos de investimento imobiliário e a prestação de serviços de consultoria para investimento imobiliário.

As notas que se seguem são apresentadas pela ordem que se encontra prevista no Plano de Contas para o Sistema Bancário e as não mencionadas correspondem a pedidos de informação não aplicáveis neste exercício.

NOTA 3 – BASES DE APRESENTAÇÃO E RESUMO DAS PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILISTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos estatutário, processados de acordo com os princípios contabilísticos e preceitos legais estabelecidos pelo Plano de Contas para o Sistema Bancário.

a) Especialização de exercícios

A Empresa regista as suas receitas e despesas de acordo com o princípio da especialização de exercícios pelo qual as receitas e despesas são reconhecidas à medida em que são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas de acréscimos e diferimentos

b) Imobilizações corpóreas

As imobilizações corpóreas encontram-se registadas ao custo de aquisição, sendo as amortizações calculadas com base do método das quotas constantes e atendendo à vida útil dos bens.

c) Imobilizações incorpóreas

As imobilizações incorpóreas, que compreendem despesas com a imagem corporativa, despesas de registo, aquisição de estudos e software específico da actividade exercida e encontram-se registadas ao custo de aquisição.

NOTA 11 – IMOBILIZADO

Rubricas	Saldo inicial	Activo bruto		Transferências e abates	Saldo final
		Aumentos	Alienações		
Outros Activos Intangíveis					
Outros activos intangíveis	33.381,00				33.381,00
Software e Estudos	17.100,00				17.100,00
Software em curso		18.999,42			18.999,42
	<u>50.481,00</u>	<u>18.999,42</u>	<u>0,00</u>	<u>-</u>	<u>69.480,42</u>
Outros Activos Tangíveis					
Imóveis					
Edifícios e Outras Construções	164.497,13				164.497,13
Terrenos e Recursos Naturais	49.968,75				49.968,75
Obras em imóveis arrendados	4.194,03			(4.194,03)	0,00
Equipamento					
Mobiliário e material	19.717,96			846,87	20.564,83
Equipamento informático	5.918,82	1.571,79		(846,87)	6.643,74
Material de transporte	34.240,46	34.250,00		(34.240,46)	34.250,00
Outro equipamento	5.074,66				5.074,66
	<u>283.611,81</u>	<u>35.821,79</u>	<u>0,00</u>	<u>(38.434,49)</u>	<u>280.999,11</u>
	<u>334.092,81</u>	<u>54.821,21</u>	<u>0,00</u>	<u>(38.434,49)</u>	<u>350.479,53</u>

Rubricas	Saldo inicial	Amortizações acumuladas		Transferências e abates	Saldo final
		Reforços	Alienações		
Outros Activos Intangíveis					
Outros activos intangíveis	6.266,50	6.817,46			13.083,96
Software e Estudos	8.292,47	3.699,75			11.992,22
	<u>14.558,97</u>	<u>10.517,21</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25.076,18</u>
Outros Activos Tangíveis					
Imóveis					
Edifícios e Outras Construções	1.364,31	3.289,95			4.654,26
Obras em imóveis arrendados	1.887,32	139,80		(2.027,12)	-
Equipamento					
Mobiliário e material	4.424,24	2.634,12			7.058,36
Equipamento informático	3.185,70	1.567,59			4.753,29
Material de transporte	6.420,09	11.415,87		(9.273,45)	8.562,51
Outro equipamento	1.376,48	1.014,93			2.391,41
	<u>18.658,14</u>	<u>20.062,26</u>	<u>-</u>	<u>(11.300,57)</u>	<u>27.419,83</u>
	<u>33.217,11</u>	<u>30.579,47</u>	<u>-</u>	<u>(11.300,57)</u>	<u>52.496,01</u>

NOTA 31 - OUTROS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2010, esta conta tinha a seguinte composição:

- Sector Público Administrativo	13.013,21
- Fornecedores	1.227,19
- Estimativa férias a liquidar	21.635,66
- Estimativa de custos não recepcionados	11.663,43

As estimativas com férias, incluem o subsídio de férias e o mês de férias vencido, referente ao ano anterior a serem liquidados no corrente ano e o proporcional do ano corrente a ser liquidado no ano seguinte.

Os custos não recepcionados, dizem respeito a serviços contratados, cuja facturação ocorre ao trimestre, estando provisionado o equivalente mensal e outros custos, em que a factura também ainda não tenha sido recepcionada.

NOTA 34 – EFECTIVO MEDIA ANUAL DE TRABALHADORES

O número médio anual de trabalhadores foi de quatro.

NOTA 38 – DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS CUSTOS E PROVEITOS

A actividade desenvolve-se na totalidade em território nacional.

NOTA 54 – CAPITAL SUBSCRITO

O capital social, integralmente realizado, é de 425.625 mil euros, representado por 85,125 mil acções de valor nominal individual de 5 euros.

Lisboa, 16 de Fevereiro de 2011

A Administração

O Técnico Oficial de Contas

(Gabriel Curto)

DEMONSTRAÇÃO DE ORIGEM E APLICAÇÃO DE FUNDOS EM 31-12-2010

ORIGEM DE FUNDOS	2010	2009
Geradas pela operações:		
Lucro do exercício	64.902,22	107.962,27
Amortizações do exercício	30.580,46	22.768,60
	<u>95.482,68</u>	<u>130.730,87</u>
Aumentos no passivo		
Passivos por impostos correntes	-27.370,73	21.320,40
Outros passivos	-30.570,42	21.684,03
	<u>-57.941,15</u>	<u>43.004,43</u>
Aumentos dos capitais próprios:		
Aumentos do capital	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>37.541,53</u>	<u>173.735,30</u>
APLICAÇÃO DE FUNDOS		
Aumentos no activo		
Disponibilidades à vista sobre outras inst crédito	-14.999,74	-33.300,26
Aplicações em instituições crédito	24.000,00	-73.000,00
Activos tangíveis e intangíveis	27.687,29	264.813,48
Outros activos	853,98	15.222,08
	<u>37.541,53</u>	<u>173.735,30</u>
Diminuições no passivo		
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>37.541,53</u>	<u>173.735,30</u>

A Administração

O Técnico Oficial de Contas