




FLORESTA ATLÂNTICA

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

RELATÓRIO e CONTAS

2018



RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

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 2018.

A atividade principal da Sociedade, referente ao último exercício, centrou-se na gestão de três Fundos: Primeiro Fundo Floresta Atlântica – FEIIF (PFFA), Ibéria Capital – FEIIF (IC) e Iberian Forest Fund - FEIIF (IFF), e na prestação de serviços de consultoria para investimento imobiliário à empresa Eglon Timbers, S.A..

No que se refere à gestão do PFFA, a atividade decorreu de acordo com o plano aprovado para o ano de 2018, centrada na exploração florestal, em particular nas áreas de pinheiro bravo, e nos pomares de frutos secos. Registou-se uma redução significativa nas receitas com a venda de madeira face ao programado, em virtude da manutenção do pronunciado decréscimo do preço de venda da madeira de pinho. Esta redução do preço, que se verificou em 2017 e se prolongou por todo o ano de 2018, foi causada pelo excesso de oferta conjuntural em consequência dos fogos florestais de junho e outubro de 2017. A produção de nozes superou o valor previsto, mas o preço de venda unitário foi inferior ao orçamentado.

O fundo atingiu a sua primeira maturidade em 15 abril de 2018. Em 16 de outubro de 2017, de acordo com a legislação em vigor, ocorreu uma Assembleia Geral de Participantes que deliberou prorrogar a duração do fundo por um período de 2 anos, renovável por iguais períodos até um máximo de 10 anos.

Na sequência da decisão de prorrogação do Primeiro Fundo Floresta Atlântica e em cumprimento do estabelecido no ponto 3 do n.º 5 do Capítulo II do Regulamento de Gestão do PFFA, o Conselho de Administração da Sociedade deliberou distribuir aos detentores das unidades de participação da Categoria B, no dia 16 de abril de 2018, a totalidade dos resultados acumulados do PFFA, no valor de 631.174€, a que correspondeu o valor de 2,922€ por unidade de participação da categoria B. Atendendo ao facto de, à data, o PFFA não possuir a liquidez necessária para concretizar a distribuição dos resultados em numerário, o Conselho de Administração deliberou que fossem criadas contas de créditos dos detentores de unidades de participação de Categoria B sobre o PFFA, a reembolsar aquando da ocorrência de qualquer uma das seguintes situações: (i) obtenção de liquidez por parte do PFFA; (ii) saída do(s) participante(s) detentor das participações Categoria B; (iii) liquidação do PFFA.

No que concerne ao fundo IFF, durante o ano de 2018 não se verificaram alterações no património do fundo (compras ou vendas) pelo que a atividade se centrou na gestão das propriedades em carteira.

No que concerne ao fundo IC, procedeu-se: (i) à distribuição de rendimentos no montante de 630.000€ em março de 2018 e (ii) em outubro, à redução de Capital em 20.000 unidades de participação, com um montante global de 1.024.856,00€.

Relativamente ao património imobiliário deste fundo não se verificaram quaisquer alterações (compras ou vendas) pelo que a atividade se centrou na gestão dos contratos de arrendamento em curso.

No final de 2018, de acordo com os valores disponíveis à data, o valor dos ativos imobiliários dos fundos sob gestão era de cerca de 34,01 milhões de euros, representando uma redução em 1,6% do valor registado em 31/12/2017.

ATIVOS IMOBILIÁRIOS SOB GESTÃO

	DEZ.2017	DEZ.2018	Variação
Primeiro Fundo Floresta Atlântica - FEIFF	24 705 153 €	24 121 642 €	(2,4%)
Iberia Capital – FEIFF	6 075 200 €	5 946 500 €	(2,1%)
Iberian Forest Fund – FEIFF	3 788 791 €	3 943 216 €	4,08%
TOTAL	34 569 144 €	34 011 359 €	(1,6%)

SITUAÇÃO FINANCEIRA

Do ponto de vista financeiro, o exercício de 2018 foi marcado pelo aumento de comissões de gestão em dívida (por parte do PFFA) que passaram de 838.166 € em 31 de dezembro de 2017 para 955.484 € em 31 de dezembro de 2018. Tal facto reflete-se no Balanço da Sociedade, onde as disponibilidades de liquidez se mantêm reduzidas. A rubrica de Outros Ativos subiu de 928.047 € em 31 de dezembro de 2017 para 1.118.905 € em 31 de dezembro de 2018.

É objetivo da Sociedade Gestora, reduzir o valor da rubrica de Outros Ativos em cerca de 40% ao longo do ano de 2019.

Analisando as principais rubricas de custos, verificou-se, em relação ao ano de 2017, uma redução de 5,9% dos Gastos Gerais Administrativos tendo havido um crescimento de 11,5% nos custos com pessoal, em consequência do acréscimo de custos com os órgãos sociais decorrentes de imposições regulamentares.

Verificou-se ainda uma redução de 50,4% das amortizações do exercício.

No que concerne a Proveitos, verificou-se um decréscimo global de 2,1% face ao ano anterior. A subida dos outros resultados de exploração em 31,9% não foi suficiente para compensar a descida de 4,4% dos rendimentos de serviços e comissões.

O EBITDA em 2018 foi de 129.661€, 16,3% abaixo do EBITDA de 2017.

PERSPETIVAS PARA 2019*Riscos de mercado (madeira)*

A desaceleração do crescimento económico a nível europeu e global, designadamente nos principais mercados consumidores de produtos industriais que utilizam matérias-primas florestais nacionais, pode reduzir o potencial de crescimento dos preços da madeira nos diversos segmentos de produtos lenhosos comercializados pelos Fundos geridos pela Floresta Atlântica.

Riscos de mercado (noz e amêndoa)

A continuação em 2019 do “conflito comercial” entre os EUA e a China no setor agrícola e alimentar iniciado em 2018 pode condicionar a venda de noz e amêndoa Californiana na China, criando o risco de aumento da oferta na Europa de noz americana a menor preço. Adicionalmente, prevê-se que continuem a entrar em produção vastas áreas de nogueiral e amendoal plantadas na China nos últimos anos o que poderá diminuir as importações de frutos para este País. Para mitigar o risco de diminuição da procura de frutos secos, a Floresta Atlântica está a negociar a venda antecipada da sua produção de nozes com grandes compradores europeus. Para tal, procedeu em 2018 à certificação de todo o processo produtivo de frutos secos do PFFA segundo os standards Global Gap e Grasp.

Potencial de mercado (madeira)

Apesar do previsível arrefecimento do crescimento da economia europeia e global, espera-se que o enorme défice de matéria-prima para a indústria nacional causado pelos grandes incêndios rurais de 2017, onde arderam cerca de 125 000 ha de pinhal, encontre um dos seus valores mais elevados durante o ano de 2019. Será expectável que este défice aumente em 2020, criando pressão para a subida dos preços à porta da fábrica e, portanto, aumento dos mesmos no produtor florestal.

Potencial de mercado (outros produtos)

Crê-se que os preços elevados do carbono no mercado regulado e o aumento da procura de projetos florestais certificados na Europa para *offset* de emissões de carbono no mercado voluntário mantenha a tendência de aumento do preço dos créditos de emissão de carbono no mercado não regulado. O PFFA é fornecedor de créditos de emissão de CO₂e à marca Carbono Zero e a alguns promotores de eventos.

Prevê-se que o mercado nacional de biofiltros para ETAR continue a crescer e possibilite economias de escala relevantes para o desenvolvimento deste segmento de produto por parte dos Fundos geridos pela Floresta Atlântica.

Riscos não sistemáticos (incêndios rurais)

Em consequência dos grandes incêndios rurais de 2017, do incêndio de Monchique em 2018 e das continuadas ações de gestão de combustíveis realizadas pela Floresta Atlântica, verifica-se uma redução do risco de incêndio para 2019 nos principais núcleos de investimento do PFFA, IFF e Eglon Timbers.



Contexto para o desenvolvimento do mercado de Organismos de Investimento Coletivo Florestais (OICF)

O Governo aprovou em 22 de novembro de 2018 o relatório de diagnóstico do Grupo de Trabalho para a Valorização do Território Florestal que contém medidas de atuação relevantes para dinamização do mercado de OICF, designadamente: (i) equiparação do regime fiscal aplicável aos OICF, Entidades de Gestão Florestal e Unidades de Gestão Florestal que incrementa o quadro de benefícios fiscais dos OICF; (ii) criação de um regime de benefícios fiscais no âmbito dos Planos de Poupança Florestais que aumenta a atratividade pela criação de OICF de subscrição pública e (iii) medidas de pagamento pelo Estado dos Serviços do Ecosistema que poderá aumentar a rentabilidade dos OICF com áreas de investimento localizadas em zonas de elevado valor de conservação.

Em sentido contrário, no último dia do ano de 2018 foi revogado do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, através do art.º 319º da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro (LOE 2019), cessando desta forma as isenções de imposto de selo a pagar pelos OIC's sobre as comissões de gestão e depositário. Atendendo à elevada taxa de imposto (4%) esta alteração legislativa aumenta sensivelmente os custos de contexto para os OIC's.

Ainda em dezembro de 2018, a Floresta Atlântica, procurando cumprir com o seu objetivo primordial de atrair capital para atividade florestal através da implementação de mecanismos de gestão que promovam a eficiência e o lucro, apresentou uma candidatura ao Fundo Recomeçar da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, para a realização de um Estudo de Viabilidade de um OICF para parte das áreas ardidadas em 2017 no Centro e Norte de Portugal.

Ao longo do ano de 2018, a FLORESTA ATLÂNTICA procurou melhorar as competências internas na gestão de Fundos de Investimento Imobiliários Florestais (FIIF), tendo vindo a desenvolver procedimentos internos com vista a melhoria contínua no Sistema de Controlo Interno e atuações associados à gestão dos ativos em carteira. Neste contexto promoveu a realização de ações de robustecimento de conhecimentos dos elementos dos órgãos sociais no referente, entre outras áreas temáticas: à gestão de FIIF's, gestão de riscos, compliance, prevenção do branqueamento de capitais e financiamento ao terrorismo e remuneração.

FACTOS RELEVANTES OCORRIDOS APÓS O TERMO DO EXERCÍCIO

Em 30 de janeiro, foram publicadas as Portarias n.º 42-A/2019 e n.º 42-B/2019 que vêm bonificar em 5% a 10% o apoio (a fundo perdido) ao investimento efetuado por OICF em investimentos no âmbito de: (i) Melhoria da resiliência e do valor ambiental das florestas; (ii) Florestação de terras agrícolas e não agrícolas; (iii) Melhoria do valor económico das florestas; (iv) Prevenção das florestas contra agentes bióticos e não bióticos e (v) Restabelecimento da floresta afetada por agentes bióticos e abióticos ou por acontecimentos catastróficos.

PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Atendendo à limitação de liquidez verificada no final do ano fiscal, o Conselho de Administração propõe que não sejam distribuídos dividendos aos acionistas referentes ao exercício de 2018 e que o resultado líquido apurado no exercício de 2018, no montante de 82.099,93 €, seja alocado da seguinte forma:

- Para Reserva Legal	8.209,99 €
- Outras Reservas ¹	4.105,00 €
- Para Reservas Livres	69.784,94 €

¹ Outras reservas para reforço do fundo próprio complementar da Sociedade Gestora, de acordo com a decisão do Conselho de Administração de 18 de dezembro 2013.

NOTAS FINAIS

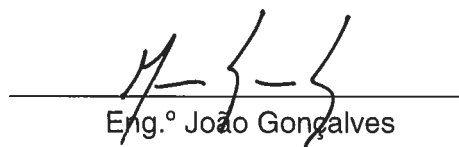
O Conselho de Administração aproveita a oportunidade para aqui expressar e agradecer a confiança e a colaboração que teve de todos os acionistas da sociedade.

Igualmente agradece aos elementos dos outros órgãos sociais, trabalhadores e fornecedores que contribuíram para o desenvolvimento da Sociedade, cujos objetivos de progresso económico e social pretende prosseguir.

Lisboa, 7 de março de 2019

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Eng.º Rui Gonçalves - Presidente



Eng.º João Gonçalves



Dr.ª Ana Matos

2

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Demonstração do Balanço [Demonstração da Posição Financeira]

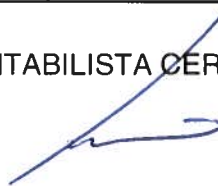
31/12/2018

Rubricas	Descrição	2018			2017
		Valor antes de Prov. Imparidade e Amortizações 1	Provisões Imparidade e Amortizações 2	Valor Líquido 3 = 1 - 2	Valor Líquido
010	Caixa e saldos de caixa em bancos centrais				
020	Dinheiro em caixa	57,78		57,78	26,28
040	Outros depósitos à ordem	8 028,33		8 028,33	7 016,03
270	Ativos Tangíveis				
280	Ativos fixos tangíveis	270 008,98	81 586,90	188 422,08	192 821,62
300	Ativos Intangíveis				
320	Outros Ativos Intangíveis	104 903,12	104 903,12	0,00	57,47
330	Ativos por impostos				
340	Ativos por impostos correntes	28 494,00		28 494,00	15 217,91
360	Outros Ativos	1 118 905,45		1 118 905,45	928 047,41
380	ATIVOS TOTAIS	1 530 397,66	186 490,02	1 343 907,64	1 143 186,72

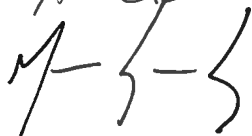
A ADMINISTRAÇÃO

O CONTABILISTA CERTIFICADO









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




Demonstração do Balanço [Demonstração da Posição Financeira]

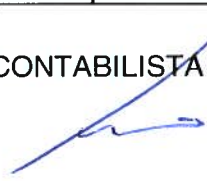
31/12/2018

Rubricas	Rubricas	2018	2017
		Valor Líquido	Valor Líquido
010	Passivos financeiros detidos para negociação		
240	Passivos por impostos		
250	Passivos por impostos correntes	52 279,21	46 778,03
280	Outros passivos	179 339,07	99 881,90
300	Passivos Totais	231 618,28	146 659,93
	Capital Próprio		
010	Fundos Próprios		
020	Capital realizado	425 625,00	425 625,00
190	Lucros retidos	82 099,93	135 018,13
210	Outras reservas	604 564,43	435 883,66
300	Capital Próprio Total	1 112 289,36	996 526,79
310	Capital Próprio Total e Passivos Totais	1 343 907,64	1 143 186,72

A ADMINISTRAÇÃO

O CONTABILISTA CERTIFICADO



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

Demonstração dos Resultados

31/12/2018

Rubricas	Rubricas	2018	2017
		Valor Líquido	Valor Líquido
010	Receitas com juros	0,00	216,89
090	(Despesas com juros)	-95,44	0,00
200	Receitas de taxas e comissões	540 560,57	565 208,82
270	Outros	50 390,75	38 194,47
360	(Despesas Administrativas)		
370	(Despesas de Pessoal)	-250 864,80	-224 912,92
380	(Outras despesas Administrativas)	-210 425,30	-223 520,05
390	(Amortizações)		
400	(Ativos Fixos Tangíveis)	-5 828,73	-6 029,37
420	(Outros Ativos Intangíveis)	-260,42	-6 237,78
430	(Provisões ou reversão de provisões (-))	1 129,48	38 551,00
450	(Outras provisões)		
610	LUCROS OU PERDAS (-) DE UNIDADES OPERACIONAIS EM CONTINUAÇÃO ANTES DE IMPOSTOS	124 606,11	181 471,06
620	(Despesas ou receitas (-) com impostos relacionadas com os resultados de unidades operacionais em continuação)	-42 506,18	-46 452,93
	LUCROS OU PERDAS (-) DO EXERCÍCIO	82 099,93	135 018,13

A ADMINISTRAÇÃO

R. G. G. G.

Atala

M-3-3

O CONTABILISTA CERTIFICADO

[Signature]

FLORESTA ATLÂNTICA – SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
DEMONSTRAÇÕES DE FLUXOS DE CAIXA
PARA O PERÍODO FINDO EM 31/12/2018

RUBRICAS	NOTAS	PERÍODOS	
		2018	2017
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Recebimentos de clientes		472 052,31	108 735,06
Pagamentos a fornecedores		-167 164,80	-257 497,68
Pagamentos ao pessoal		-159 367,63	-149 178,46
Caixa gerada pelas operações		145 519,88	-297 941,08
Pagamento / Recebimento do imposto sobre o rendimento		-60 153,50	-15 244,89
Outros recebimentos / pagamentos		-82 690,44	-110 604,05
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS (1)		2 675,94	-423 790,02
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO			
PAGAMENTOS RESPETANTES A:			
Activos fixos tangíveis		-1 429,19	-1 649,92
Activos intangíveis		-202,95	-172,41
Investimentos financeiros			
Outros activos			
RECEBIMENTOS PROVENIENTES DE:			
Activos fixos tangíveis			
Activos intangíveis			
Investimentos financeiros			
Outros activos			
Subsídios ao investimento			
Juros e rendimentos similares			1 051,67
Dividendos			
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO (2)		-1 632,14	-770,66
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
RECEBIMENTOS PROVENIENTES DE:			
Financiamentos obtidos			
Realizações de capital e outros instrumentos de capital próprio			
Cobertura de prejuízos			
Doações			
Outras operações de financiamento			
PAGAMENTOS RESPETANTES A:			
Financiamentos obtidos			
Juros e custos similares			
Dividendos			
Reduções de capital e outros instrumentos de capital próprio			
Outras operações de financiamento			
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO (3)		0,00	0,00
Variações de caixa e seus equivalentes (1 + 2 + 3)		1 043,80	-424 560,68
Efeito das diferenças de câmbio		0,00	0,00
Caixa e seus equivalentes no início do período		7 042,31	431 602,99
Caixa e seus equivalentes no fim do período		8 086,11	7 042,31
Variações de caixa e seus equivalentes (Saldo final-Saldo inicial)		1 043,80	-424 560,68

A ADMINISTRAÇÃO

R. Gonçalves
Anabela
11-1-13

O CONTABILISTA CERTIFICADO

[Assinatura]

**ANEXO AO BALANÇO E ÀS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO FINDO
EM 31 DEZEMBRO 2018****NOTA 1 - 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 2 – 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 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.

FLORESTA ATLÂNTICA – SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
 DEMONSTRAÇÕES DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2018 E DE 2017

	Capital realizado	Outros instrumentos de capital próprio	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do exercício	Total do capital próprio
Saldo em 31 de Dezembro de 2014	425 625,00	-	24 209,83	372 878,31	-	85 588,61	908 301,75
Operações com detentores de Capital							
- Transferência para resultados transitados	-	-	8 558,86	4 673,50	72 356,25	- 85 588,61	-
- Outras operações	-	-	-	-	72 356,25	-	72 356,25
Alterações no Exercício							
- Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	-	103 973,00	103 973,00
Saldo em 31 de Dezembro de 2015	425 625,00	-	32 768,69	377 551,81	-	103 973,00	939 918,50
Operações com detentores de Capital							
- Transferência para resultados transitados	-	-	10 397,00	5 897,25	87 678,75	- 103 973,00	-
- Distribuição de dividendos	-	-	-	-	87 678,75	-	87 678,75
Alterações no Exercício							
- Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	-	48 933,03	48 933,03
Saldo em 31 de Dezembro de 2016	425 625,00	-	43 165,69	383 449,06	-	48 933,03	901 172,78
Operações com detentores de Capital							
- Transferência para resultados transitados	-	-	4 893,30	3 179,73	40 860,00	- 48 933,03	-
- Distribuição de dividendos	-	-	-	-	40 860,00	-	40 860,00
- Outras variações	-	-	-	-	1 195,88	-	1 195,88
Alterações no Exercício							
- Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	-	135 018,13	135 018,13
Saldo em 31 de Dezembro de 2017	425 625,00	-	48 058,99	386 628,79	1 195,88	135 018,13	996 526,79
Operações com detentores de Capital							
- Transferência para resultados transitados	-	6 750,89	13 501,79	114 765,21	135 018,13	- 135 018,13	135 017,89
- Distribuição de dividendos	-	-	-	-	135 018,13	-	-
- Outras variações	-	15 924,73	-	15 924,73	101 355,25	-	101 355,25
Alterações no Exercício							
- Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	-	80 714,08	80 714,08
Saldo em 31 de Dezembro de 2018	425 625,00	22 675,62	61 560,78	485 469,27	100 159,87	80 714,08	1 110 903,51

A ADMINISTRAÇÃO

O CONTABILISTA CERTIFICADO

R. G. Silva
Atilop
 M-5-5

NOTA 3 – IMOBILIZADO

Rubricas	Saldo inicial	Ativo bruto		Transferências e abates	Saldo final
		Aumentos	Alienações		
Outros Ativos Intangíveis					
Outros ativos intangíveis	10 041,00				10 041,00
Software e Estudos	94 659,17	202,95			94 862,12
Software em curso					-
	<u>104 700,17</u>	<u>202,95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>104 903,12</u>
Outros Ativos 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	-				-
Equipamento					
Mobiliário e material	29 984,17				29 984,17
Equipamento informático	17 266,93	1 279,20			18 546,13
Material de transporte	0,00				-
Outro equipamento	6 862,81	149,99			7 012,80
	<u>268 579,79</u>	<u>1 429,19</u>	<u>0,00</u>	<u>-</u>	<u>270 008,98</u>
	<u>373 279,96</u>	<u>1 632,14</u>	<u>0,00</u>	<u>-</u>	<u>374 912,10</u>

Rubricas	Saldo inicial	Amortizações acumuladas		Transferências e abates	Saldo final
		Reforços	Alienações		
Outros Activos Intangíveis					
Outros activos intangíveis	10 041,00				10 041,00
Software e Estudos	94 601,70	260,42			94 862,12
	<u>104 642,70</u>	<u>260,42</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>104 903,12</u>
Outros Activos Tangíveis					
Imóveis					
Edifícios e Outras Construções	27 690,44	3 289,95			30 980,39
Equipamento					
Mobiliário e material	26 366,93	1 177,42			27 544,35
Equipamento informático	15 801,28	1 200,65			17 001,93
Material de transporte	-	-			-
Outro equipamento	5 899,52	160,71			6 060,23
	<u>75 758,17</u>	<u>5 828,73</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>81 586,90</u>
	<u>180 400,87</u>	<u>6 089,15</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>186 490,02</u>

NOTA 4 - OUTROS ATIVOS

Em 31 de Dezembro de 2018, esta conta tinha a seguinte composição:

Devedores diversos – Primeiro Fundo Floresta Atlântica	955 483,77
Outros Devedores diversos	86 158,65
Acordos de processos judiciais favoráveis	39 539,08
Estimativa de comissões de gestão por faturar	30 805,42
Gastos a reconhecer de seguros	4 447,50
Outros Ativos	2 054,53

NOTA 5 – OUTROS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2018, esta conta tinha a seguinte composição:

- Sector Público Administrativo	18.846,46
- Fornecedores e credores diversos	103.219,48
- Estimativa de férias a liquidar	30.630,33
- Estimativa de custos não rececionados	26.642,80

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 rececionados, 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 rececionada.

NOTA 6 – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

Em 31 de Dezembro de 2018, esta conta tinha a seguinte composição:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Impostos Correntes	52.279,21	46.778,00
Resultado antes de impostos	124.606,11	181.471,00
Carga Fiscal	41,96%	25,78%

NOTA 7 – CAPITAL SUBSCRITO

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

NOTA 8 – RESERVAS, RESULTADOS TRANSITADOS E LUCRO DO PERÍODO

Em 31 de Dezembro de 2018, esta conta tinha a seguinte composição:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<u>Outras reservas e resultados transitados</u>		
Reservas legais	61.560,78	48.058,99
Resultados transitados	34.858,76	1.195,88
Fundo Próprio Complementar	22.675,62	15.924,73
Reservas Livres	485.469,27	370.704,06
	<u>604.564,43</u>	<u>435.883,66</u>
Resultado Líquido do Exercício	<u>82.099,93</u>	<u>135.018,13</u>
	<u>686.664,36</u>	<u>570.901,79</u>

NOTA 9 - CUSTOS COM O PESSOAL

O número médio anual de trabalhadores foi de cinco.

NOTA 10 – DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS CUSTOS E PROVEITOS

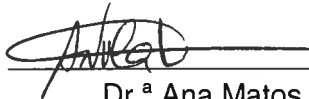
A atividade desenvolve-se na totalidade em território nacional.

Lisboa, 7 de Março de 2019

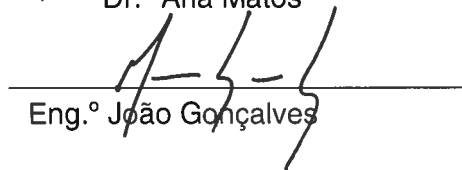
A Administração



Eng.º Rui Gonçalves - Presidente



Dr.ª Ana Matos

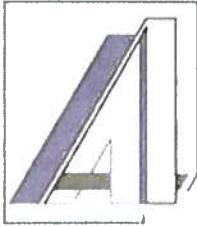


Eng.º João Gonçalves

O Contabilista certificado



Dr. Gabriel Curto (nº 52057)



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da *FLORESTA ATLÂNTICA – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.* (a Entidade), que compreendem o balanço em 31/12/2018 (que evidencia um total de 1.343.908 euros e um total de capital próprio de 1.112.289 euros, incluindo um lucro do exercício de 82.100 euros), a demonstração dos resultados, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da *FLORESTA ATLÂNTICA – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.* em 31/12/2018 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as normas do plano de contas para o sistema bancário aplicáveis às sociedades gestoras de fundos de investimento.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas do plano de contas para o sistema bancário, aplicáveis às sociedades gestoras de fundos de investimento;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa



opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

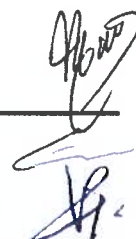
Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 12 de Março de 2019

Alves da Cunha, A. Dias & Associados, SROC, Lda.
representada por José Luís Areal Alves da Cunha (ROC n.º585)

RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

1. Em conformidade com a legislação comercial em vigor e com os estatutos da sociedade, vem o Conselho Fiscal da **Floresta Atlântica-Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A.**, apresentar o seu Relatório e Parecer sobre o Relatório e Contas relativos ao exercício de 2018 apresentados pelo Conselho de Administração.
2. Reunimos com a Direcção da empresa para esclarecer as dúvidas sentidas após a leitura de todos os documentos de prestação de contas, e consideramos ter ficado devidamente esclarecidos. Igualmente reunimos com a sociedade de revisores oficiais de contas para que esta nos informasse do andamento dos trabalhos, das matérias relevantes de auditoria, e dos riscos de distorção material identificados, assim como do ambiente de controlo interno.
3. Posteriormente foram analisados os documentos emitidos pela sociedade revisora de contas, nomeadamente a Certificação Legal de Contas, com data de 12 de Março de 2019, que sinalizámos que tinha sido emitida sem reservas ou ênfases.
4. A sociedade tem vivido um período de estrangulamento de tesouraria, devido ao facto da dívida do Primeiro Fundo Floresta Atlântica, que representa 71% do seu ativo, e que põe em causa o funcionamento regular da sociedade. Nesse sentido, o Conselho Fiscal alerta que a gestão deverá tomar as medidas julgadas convenientes para ultrapassar tais dificuldades.



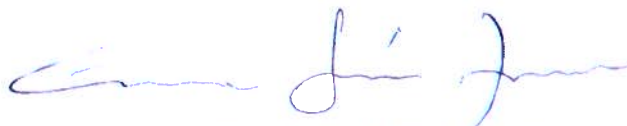
5. Assim, face ao exposto, o Conselho Fiscal é de parecer que sejam aprovados:
- O Relatório de Gestão e as Contas do exercício de 2018;
 - A proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

Lisboa, 25 de Março de 2019

O Conselho Fiscal



Víctor Manuel do Carmo Martins



Emanuel Jorge Sénica da Rocha Maciel Angeiras



José António Valente Garras