

ABM
M

RELATÓRIO DE ACTIVIDADE 2009

JOSIBA FLORESTAL - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Enquadramento da Actividade

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado – JOSIBA FLORESTAL foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, em 27 de Dezembro de 2006. O Fundo tem a duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 10 anos, desde que essa decisão seja deliberada em ASSEMBLEIA DE PARTICIPANTES e autorizada pela CMVM.

O Fundo iniciou a sua actividade em 28 de Dezembro de 2006 como fundo fechado, objecto de subscrição particular, de distribuição parcial, dirigido a investidores não exclusivamente institucionais, de acordo com a legislação aplicável, designadamente I-A do Regulamento da CMVM nº 8/2002, republicado pelo Regulamento nº 1/2005.

O capital inicial do Fundo é de 25.000.000,00 (vinte cinco milhões) de Euros, a que correspondem 25.000 (vinte cinco mil) unidades de participação no valor unitário de subscrição inicial de mil Euros (€ 1.000,00) cada uma.

O número de PARTICIPANTES do Fundo à data de 31 de Dezembro 2009 era de 19 sendo o valor global do fundo de 24.983.385 €, representado por 24.480 unidades de participação.

O Fundo é gerido pela BPI Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A. a quem compete a prática de todos os actos e operações necessárias ou convenientes à sua boa administração.

As entidades encarregues da colocação das UP's do Fundo junto dos investidores são a Sociedade Gestora e o Depositário, o Banco BPI, S.A., com sede na Rua Tenente Valadim, 284, no Porto, banco este em cujos balcões se pode encontrar o Relatório e o Regulamento de Gestão.

As contas do Fundo são auditadas pela Deloitte & Associados, S.R.O.C., SA, representada pela Sra. Dra. Maria Augusta Cardador Francisco.

Am
M

O actual regime de comissões deste fundo foi estabelecido em percentagem do valor líquido global do fundo, de acordo com a tabela seguinte:

Comissão de depósito, em favor do Banco Depositário	0,75‰
Comissão de gestão, a favor da SOCIEDADE GESTORA	0,4‰
Comissão de supervisão, em favor da CMVM	0,0266‰

Regime Fiscal

Rendimentos prediais: os rendimentos prediais são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, sobre os rendimentos líquidos de encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e devidamente documentados;

Mais-valias prediais: as mais-valias prediais são tributadas, autonomamente, à taxa de 25%, sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS;

Outros rendimentos: são tributados de acordo com as mesmas normas aplicadas aos fundos de investimento mobiliário, ou seja:

i. Rendimentos obtidos em território português, que não sejam mais-valias:

Tratando-se de rendimentos tributados por retenção na fonte, a tributação será autónoma, por retenção na fonte. Nos casos de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte, a tributação é autónoma, à taxa de 25%, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano;

ii. Rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias:

Tratando-se de rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de fundos de investimentos, a tributação é autónoma, à taxa de 20%. Para rendimentos de outra natureza aplica-se a taxa de 25%;

iii. Mais-valias obtidas em território português ou fora dele:

A tributação é autónoma, à taxa de 10% encontrando-se excluídas de tributação as mais-valias provenientes da alienação de:

- Acções detidas pelo FUNDO durante mais de 12 meses;
- Obrigações e outros títulos de dívida;

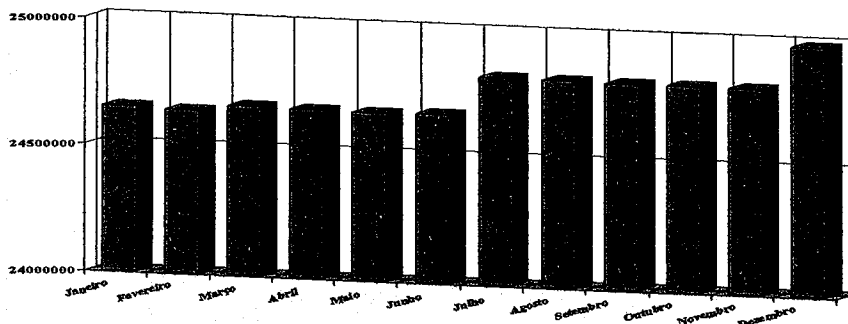
Impostos Municipal sobre Imóveis (IMI): Os prédios integrados em fundos de investimento imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, estão isentos de IMI;

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT): São isentas de IMT as aquisições de bens imóveis efectuadas para um fundo de investimento imobiliário pela respectiva SOCIEDADE GESTORA.

Handwritten initials or signature in the top right corner.

Evolução

No final de Dezembro o valor global do Fundo era de € 25 M.





Composição da Carteira de Aplicações em 31 de Dezembro de 2009

A - Composição Discriminada da Carteira de Aplicações dos FII	Valor Global
1- IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL	23.743.960
1.1. Terrenos	22.023.539
1.1.1. Urbanizados	0
1.2.1. Não Urbanizados	
1.2.8. Outros Terrenos	22.023.539
Prédios Mistos	22.023.539
Arrendados	22.023.539
Herdade da Junceira	2.369.582
Herdade do Raivozinho	1.966.181
Herdade da Aguda	1.361.202
Monte da Vinha	4.453.652
Herdade Courelas Divor	1.007.537
Herdade Vale da Eira	567.312
Herdade Coelheiros Sul	1.705.105
Herdade Carvoeira e Zambujeira	3.921.761
Herdade Vale Laxique	2.232.703
Herdade da Quinta Nova	421.928
Herdade Casal Pereiro	2.016.576
Não Arrendados	0
1.2. Construções Acabadas	1.720.421
1.2.1. Arrendadas	1.720.421
Comércio	0
Serviços	0
Rua Sapateiros n°s 120-128 Lisboa	1.720.421
4 - UP's DE F.INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	0
7 - LIQUIDEZ	1.404.808
7.1. À vista	24.808
7.1.1. Numerário	0
7.1.2. Depósitos à Ordem	24.808
7.1.3. Fundos de Tesouraria	0
7.2. A Prazo	1.380.000
7.2.1. Depósitos com Pré-aviso e a Prazo	1.380.000
8. EMPRESTIMOS	0
8.1. Empréstimos Obtidos	0
8.2. Descobertos	0
9. OUTROS VALORES A REGULARIZAR	-165.383

9.1 Valores activos	26.062
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis	0
9.1.2. Outros	26.062
9.2. Valores passivos	191.445
9.2.1. Recebimentos por conta de Imóveis	0
9.2.2. Outros	191.445
B - VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO (VLGF)	24.983.385
C - Nº UP's EM CIRCULAÇÃO	24.480

Unidades de Participação

No final do ano havia em circulação 24.480 Unidades de Participação, com o valor unitário de € 1.020,56.

Lisboa, 20 de Fevereiro de 2010

**JOSIBA FLORESTAL - FUNDO
ESPECIAL DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO**

**Demonstrações Financeiras em 31 de
Dezembro de 2009 acompanhadas da
Certificação Legal das Contas e
Relatório de Auditoria**

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS E RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2009 do Josiba Florestal - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo), gerido pela BPI Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), incluída no Relatório de Gestão, no balanço, que evidencia um total de 25.170.995 Euros e capital do Fundo de 24.983.385 Euros, incluindo um resultado líquido de 326.822 Euros, nas demonstrações dos resultados e dos fluxos monetários do exercício findo naquela data e no correspondente anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade Gestora: (i) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários; (ii) que a informação financeira histórica seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário, e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e (iv) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.
3. A nossa responsabilidade consiste em examinar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, incluindo a verificação se, para os aspectos materialmente relevantes, é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

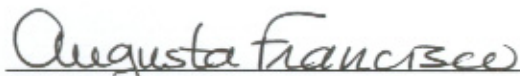
Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão / Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que 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. Este exame incluiu, para os aspectos materialmente relevantes: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e informações divulgadas nas demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo; (iv) a verificação da adequada valorização dos activos do Fundo, tendo como base no que se refere aos imóveis as avaliações efectuadas por avaliadores registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM); (v) a verificação da não realização de operações vedadas e da obtenção de autorização ou da não oposição da CMVM, quando tal esteja previsto na lei e respectiva regulamentação; (vi) a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo; (vii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade das operações; (viii) a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (ix) a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita. 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. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

5. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Josiba Florestal - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de Dezembro de 2009, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação financeira nelas constante é, nos termos das definições incluídas nas directrizes mencionadas no parágrafo 4 acima, completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e licita.

Lisboa, 19 de Março de 2010



Deloitte & Associados, SROC S.A.

Representada por Maria Augusta Cardador Francisco

JOSIBA FLORESTAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Montantes Expressos em Euros)

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008															
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	ACTIVO				2008	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2009	2008			
			2009			Líquido							Activo líquido	2009	2008
			Bruto	M-valias	m-val/P										
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS														
31	Terrenos	1 e 3	22,023,539	-	-	22,023,539	22,023,539	61	Unidades de participação	2	24,480,000	24,480,000			
32	Construções	1 e 3	1,720,421	-	-	1,720,421	2,234,939	62	Variações patrimoniais	2	(30,374)	(30,374)			
34	Adiantamentos por conta de imóveis		-	-	-	-	-	64	Resultados transitados	2	206,937	(61,214)			
35	Outros activos		-	-	-	-	-	65	Resultados distribuídos		-	-			
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		23,743,960	-	-	23,743,960	24,258,478	66	Resultado líquido do exercício	2	326,822	268,150			
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES														
211+2171	Títulos de dívida pública		-	-	-	-	-		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		24,983,385	24,656,562			
212+2172	Outros fundos públicos equiparados		-	-	-	-	-		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES						
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-			
22	Participações em sociedades imobiliárias		-	-	-	-	-	48	Provisões acumuladas		-	-			
24	Unidades de participação		-	-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		-	-			
26	Outros títulos		-	-	-	-	-		CONTAS DE TERCEIROS						
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		-	-	-	-	-		421	Resgates a pagar a participantes		-	-		
	CONTAS DE TERCEIROS								422	Rendimentos a pagar a participantes		-	-		
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-		423	Comissões a pagar	16	10,554	10,416		
412	Devedores por rendas vencidas	8 e 14	21,003	-	-	21,003	125,599	424+...+429	Outras contas de credores	16	156,084	134,938			
413+...+419	Outras contas de devedores		-	-	-	-	-	432	Empréstimos não titulados		-	-			
	TOTAL DE TERCEIROS		21,003	-	-	21,003	125,599	44	Adiantamentos por vendas de imóveis		-	-			
	DISPONIBILIDADES								TOTAL DE TERCEIROS		166,638	145,354			
11	Caixa		-	-	-	-	-		ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
12	Depósitos à ordem	7	24,808	-	-	24,808	61,160	53	Acréscimos de custos	17	11,316	25,700			
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	1,380,000	-	-	1,380,000	390,000	56	Receitas com proveito diferido	17	6,646	8,909			
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-	58	Outros acréscimos e diferimentos	17	3,010	535			
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-	59	Contas transitórias passivas		-	-			
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		1,404,808	-	-	1,404,808	451,160		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		20,972	35,144			
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								TOTAL DO PASSIVO		25,170,995	24,837,060			
51	Acréscimos de proveitos	15	626	-	-	626	980								
52	Despesas com custo diferido		598	-	-	598	843								
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-								
59	Contas transitórias activas		-	-	-	-	-								
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS		1,224	-	-	1,224	1,823								
	TOTAL DO ACTIVO		25,170,995	-	-	25,170,995	24,837,060								
	TOTAL DO número de Unidades de Participação	2				24,480	24,480		Valor Unitário da Unidade de Participação	2	1,020.5631	1,007.2125			

Abreviaturas: MV - Mais valias; mv - Menos valias; P - Provisões

O Anexo faz parte integrante destes balanços.

JOSIBA FLORESTAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Montantes Expressos em Euros)

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008									
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2009	2008	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2009	2008
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+718	De Operações Correntes		18	28	812	Da Carteira de Títulos		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outras, de Operações Correntes	20	10,113	7,554
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
722	Da Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias		-	-		RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em Imóveis	18	17,250	-	822+...+825	Da Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	125,469	123,937	828	Outras, de Operações Correntes		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS e VAL.IMOBILIÁRIOS					GANHOS OPER. FINANCEIRAS e VAL.IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias		-	-
733	Em Imóveis		-	-	833	Em Imóveis	22	205,482	-
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	831+838	Outras, de Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-
	IMPOSTOS E TAXAS					REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO DE PROVISÕES			
7411 + 7421	Impostos sobre o rendimento	12	111,645	111,226		De ajustamentos de dívidas a receber		-	-
7412 + 7422	Impostos Indirectos	12	1,581	1,581	851	De Provisões para Encargos		-	-
7418 + 7428	Outros impostos	12	5,500	15,000	852	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	21	435,762	548,575
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		3,108	775
751	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	87	TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		654,465	556,904
752	Provisões para encargos		-	-					
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	60,178	35,302					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		-	-					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		321,641	287,074					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	Valores Incobráveis		-	-	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
782	Perdas Extraordinárias		-	-	882	Ganhos Extraordinários		-	-
783	Perdas de Exercícios Anteriores		7,728	1,680	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		1,726	-
784+...+788	Outras Perdas Eventuais		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		7,728	1,680		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		1,726	-
	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		326,822	268,150					
	TOTAL		656,191	556,904		TOTAL		656,191	556,904
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Tit.e Part. Soc. Imobiliárias		-	-	D-C	Resultados Eventuais		(6,002)	(1,680)
8x3+86-7x3-76	Resultados de Imóveis		563,816	513,273	B+D-A-C+742	Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		438,467	379,376
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C	Resultado Líquido do Exercício		326,822	268,150
B-A+742	Resultados Correntes		444,469	381,056					

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2009		2008	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS				
Subscrição de unidades de participação	-	-	-	-
PAGAMENTOS				
Resgates de unidades de participação	-	-	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo				
OPERAÇÕES SOBRE VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de imóveis	720,000	-	-	-
Venda de participações em sociedades imobiliárias	-	-	428,831	-
Rendimentos de imóveis	538,095	-	-	-
Rendimentos de participações em sociedades imobiliárias	-	-	-	-
Adiantamento por conta de venda de imóveis	-	1,258,095	-	428,831
Outros recebimentos de valores imobiliários	-	-	-	-
PAGAMENTOS				
Aquisição de imóveis	-	-	-	-
Aquisição de participações em sociedades imobiliárias	-	-	-	-
Grandes reparações em imóveis	-	-	-	-
Comissões em imóveis	17,250	-	-	-
Despesas correntes (FSE) com imóveis	13,711	-	3,137	-
Adiantamento por conta de compra de imóveis	-	-	-	-
Outros pagamentos de valores imobiliários	40,658	71,619	-	3,137
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		1,186,476		425,694
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS				
Venda de títulos	-	-	-	-
Reembolso de títulos	-	-	-	-
Resgates de unidades de participação	-	-	-	-
Rendimento de títulos	-	-	-	-
Juros e proveitos similares recebidos	-	-	-	-
Vendas de títulos com acordo de recompra	-	-	-	-
Outros recebimentos relacionados com a carteira	-	-	-	-
PAGAMENTOS				
Compras de títulos	-	-	-	-
Subscrição de unidades de participação	-	-	-	-
Juros e custos similares pagos	-	-	-	-
Vendas de títulos com acordo de recompra	-	-	-	-
Taxas de bolsa suportadas	-	-	-	-
Taxas de corretagem	-	-	-	-
Outros taxas e comissões	-	-	-	-
Outros pagamentos relacionados com a carteira	-	-	-	-
Fluxo das operações da carteira de títulos				
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Cobranças de crédito vencido	-	-	-	-
Compras com acordo de revenda	-	-	-	-
Juros de depósitos bancários	8,444	-	5,217	-
Juros de certificados de depósito	-	-	-	-
Outros recebimentos correntes	-	8,444	684	5,901
PAGAMENTOS				
Comissão de gestão	98,896	-	93,476	-
Comissão de depósito	18,543	-	18,320	-
Despesas de crédito vencido	-	-	-	-
Juros devedores de depósitos bancários	-	-	-	-
Compras com acordo de revenda	-	-	-	-
Impostos e taxas	100,341	-	32,294	-
Outros pagamentos correntes	17,490	-	15,281	-
		235,270		159,371
Fluxo das operações de gestão corrente		(226,826)		(153,470)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS				
Ganhos extraordinários	-	-	-	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	1,726	1,726	-	-
PAGAMENTOS				
Outros pagamentos eventuais	-	-	-	-
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	7,728	-	1,680	-
		7,728		1,680
Fluxo das operações eventuais		(6,002)		(1,680)
Saldos dos fluxos monetários do período.....(A)		953,648		270,544
Disponibilidades no início do período.....(B)		451,160		180,616
Disponibilidades no fim do período....(C)=(B)+(A)		1,404,808		451,160

INTRODUÇÃO

O Josiba Florestal – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo ou Josiba Florestal) foi autorizado por deliberação do Conselho Directivo da Comissão de Valores Mobiliários (CMVM) de 27 de Dezembro de 2006. O Fundo foi constituído em 28 de Dezembro de 2006, tendo a duração inicial de dez anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de dez anos, desde que essa decisão seja deliberada em Assembleia de Participantes e autorizada pela CMVM.

O Fundo constitui-se como Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, objecto de subscrição particular, de distribuição parcial, dirigido a investidores não exclusivamente institucionais. O objectivo do Fundo corresponde ao investimento e exploração de prédios rústicos ou mistos, constituídos, nomeadamente, por povoamentos de sobreiro e de pinheiro manso, localizados predominantemente nos concelhos de Alcácer do Sal, Coruche e Abrantes.

A 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o Fundo contava com 19 participantes.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela BPI Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A (Sociedade Gestora, que incorporou por fusão a Sofinac – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., anterior sociedade gestora, com referência a 1 de Janeiro de 2008). As funções de banco depositário são exercidas pelo Banco Português de Investimento, S.A., sendo também colocador o Banco BPI, S.A..

BASES DE APRESENTAÇÃO 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.

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 recebimento ou pagamento.

b) Comissão de gestão

De acordo com o Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, a comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços que lhe sejam prestados.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada por aplicação de uma taxa anual de 0,4% sobre o património líquido do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada mês, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 18).

Segundo o Regulamento de Gestão, quando a comissão de gestão de um ano completo de actividade for inferior a oitenta mil Euros, a Sociedade Gestora tem direito a receber do Fundo a diferença para aquele montante no último mês do ano a que respeita. Esta regra será considerada em termos proporcionais, por forma a que o correspondente valor seja registado mensalmente.

c) Comissão de depositário

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

Segundo o Regulamento de Gestão, a comissão do banco depositário é calculada mensalmente através da aplicação de uma taxa anual de 0,075% sobre o património líquido do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada mês, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 18).

d) Comissões cobradas aos Subscritores

i) Comissão de subscrição

Não foi cobrada qualquer comissão durante o período de subscrição inicial do Fundo (correspondente aos 12 meses subsequentes à data de início da sua actividade). Em eventuais aumentos de capital, sobre o valor de cada subscrição, a Sociedade Gestora cobra aos subscritores, através das entidades depositária e colocadora, uma comissão de emissão de 0,35%.

ii) Comissão de resgate

A Sociedade Gestora cobra, através das entidades depositária e colocadora, uma comissão de 1,5% sobre o valor das unidades de participação no momento do respectivo reembolso, a qual se aplica igualmente nos casos de liquidação do Fundo, com excepção das situações em que o reembolso seja feito em espécie.

e) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia útil de cada mês, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 18). A taxa mensal em vigor é de 0,00266%.

f) Imóveis

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efectuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras ou outros investimentos para melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, as aquisições de bens imóveis e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, sujeitos a registo individual junto da CMVM.

Os imóveis são avaliados com uma periodicidade bianual e sempre que ocorra uma alteração significativa no seu valor. A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do regulamento nº 8/2002 da CMVM, sendo reanalisada anualmente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes. A valorização que lhes é atribuída mantém-se no intervalo compreendido entre o valor de aquisição e a média simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor reavaliado são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e Perdas em Operações Financeiras e Valores Imobiliários – Em imóveis” da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do activo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são reflectidas na demonstração de resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda o seu valor de balanço nessa data.

Os imóveis destinam-se principalmente a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveito no ano a que respeitam, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica “Receitas com proveito diferido” (Nota 17).

g) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros reflectem o valor que se espera efectivamente receber. Neste sentido, nas situações em que os inquilinos detenham mais de três rendas em situação de mora, procede-se à constituição de provisões para crédito vencido, no excedente daquele limite (Nota 8).

h) 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 em circulação. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, isto é, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido do exercício.

A rubrica “Variações patrimoniais” resulta da diferença entre o valor de subscrição e de resgate e o valor base da unidade de participação, na data da operação.

O Josiba Florestal distribui rendimentos aos detentores das unidades de participação, em regra, anualmente. No entanto, a Sociedade Gestora poderá deliberar num ou em mais anos sucessivos ou interpolados, não efectuar qualquer distribuição de rendimentos.

Dado tratar-se de um Fundo Fechado, só haverá novas subscrições em situações de aumento de capital do Fundo. O valor de subscrição das unidades de participação resultantes do aumento de capital, corresponderá ao preço em vigor no dia de liquidação do pedido de subscrição.

Igualmente por se tratar de um Fundo Fechado, só ocorrerão resgates em caso de deliberação de redução de capital ou de oposição de alguns participantes face a situações de prorrogação do prazo do Fundo. O valor de reembolso será calculado com base no preço em vigor no dia em que o resgate seja solicitado, com excepção dos casos de oposição à prorrogação do prazo do Fundo, em que será considerado o preço na data em que termine o período de duração inicial do Fundo, como se esse prazo não tivesse sido prorrogado.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Montantes expressos em Euros)

1. AVALIAÇÕES

Em 31 de Dezembro de 2009, as valias potenciais dos imóveis eram as seguintes:

Imóveis	Valor contabilístico	Média das Avaliações	Valia Potencial
1 – IMÓVEIS	23.743.960	26.719.221	2.975.261
1.1. Terrenos	22.023.539	24.987.706	2.964.167
1.1.1. Urbanizados	-	-	-
1.2.2. Não urbanizados	-	-	-
1.2.8. Outros terrenos	22.023.539	24.987.706	2.964.167
Prédios mistos	22.023.539	24.987.706	2.964.167
1.2.8.1. Arrendados	22.023.539	24.987.706	2.964.167
Herdade da Aguda	1.361.202	1.548.230	187.028
Herdade da Junceira	2.369.582	2.600.549	230.967
Herdade do Monte da Vinha, Arriscada e Sesmaria das Manas	4.453.652	4.738.256	284.604
Herdade do Raivozinho	1.966.181	2.773.277	807.096
Herdade das Courelas do Divôr	1.007.537	967.390	(40.147)
Herdade Vale d' Eira	567.312	597.974	30.662
Herdade de Coelheiros Sul	1.705.105	2.077.354	372.249
Herdade da Carvoeira e Zambujeira	3.921.761	4.279.753	357.992
Herdade de Vale de Laxique	2.232.703	2.316.474	83.771
Herdade da Quinta Nova	421.928	416.448	(5.480)
Herdade Casal do Pereiro	2.016.576	2.672.001	655.425
1.2.8.2. Não arrendados	-	-	-
1.2. Construções	1.720.421	1.731.515	11.094
1.2.1. Em curso	-	-	-
1.2.2. Acabadas	1.720.421	1.731.515	11.094
1.2.2.1. Arrendadas	1.720.421	1.731.515	11.094
Serviços	1.720.421	1.731.515	11.094
Rua dos Sapateiros nºs 120-128 Lisboa	1.720.421	1.731.515	11.094
1.2.2.2. Não arrendadas	-	-	-

2. CAPITAL DO FUNDO

O capital inicial do Fundo foi fixado em 25.000.000 Euros, a que correspondem 25.000 unidades de participação com valor inicial de subscrição de 1.000 Euros cada. No final do período inicial de subscrição de 12 meses a contar da data de início de actividade do Fundo, o capital inicial não foi integralmente subscrito, tendo ficado automaticamente reduzido para 24.480.000 Euros, correspondente ao valor das subscrições efectivamente recolhidas.

O Património do Fundo está titulado através de unidades de participação iguais com um valor base de 1.000 Euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Montantes expressos em Euros)

O movimento no Capital do Fundo durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 foi o seguinte:

Descrição	2009				31-12-2009
	31-12-2008	Transfe- rências	Resultado do exercício	Outros	
Valor base	24.480.000	-	-	-	24.480.000
Diferenças em subscrições e resgates	(30.374)	-	-	-	(30.374)
Resultados transitados	(61.214)	268.150	-	1	206.937
Resultado líquido do exercício	268.150	(268.150)	326.822	-	326.822
	<u>24.656.562</u>	<u>-</u>	<u>326.822</u>	<u>1</u>	<u>24.983.385</u>
Número de unidades de participação	<u>24.480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.480</u>
Valor das unidades de participação (Em Euros)	<u>1.007,2125</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.020,5631</u>

Descrição	2008				31-12-2008
	31-12-2007	Transfe- rências	Resultado do exercício		
Valor base	24.480.000	-	-	-	24.480.000
Diferenças em subscrições e resgates	(30.374)	-	-	-	(30.374)
Resultados transitados	(831)	(60.383)	-	-	(61.214)
Resultado líquido do exercício	(60.383)	60.383	268.150	-	268.150
	<u>24.388.412</u>	<u>-</u>	<u>268.150</u>	<u>-</u>	<u>24.656.562</u>
Número de unidades de participação	<u>24.480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.480</u>
Valor das unidades de participação (Em Euros)	<u>996,2587</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.007,2125</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Montantes expressos em Euros)

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, as unidades de participação são detidas por:

	<u>Número de unidades detidas</u>	<u>Montante</u>
José Pedro Abreu Barreira	4.321	4.321.000
Maria da Conceição Abreu Barreira	4.320	4.320.000
Maria de Lourdes Brito Barreira Guedes	4.065	4.065.000
Carlos Alberto Vagos Morais	830	830.000
Catarina Maria Barreira José Gago	830	830.000
Iria Barreira Pontes Zeferino	830	830.000
Graciete Nascimento Sancho Cruz	809	809.000
Joaquim do Nascimento Guerreiro	809	809.000
Lucília do Nascimento Guerreiro	809	809.000
Madalena de Brito Nascimento Eusébio	809	809.000
Maria Alzira do Nascimento Sancho	809	809.000
Maria de Lurdes Nascimento Guerreiro Covachic	809	809.000
Maria Germina do Nascimento Nunes	809	809.000
Maria José de Brito Nascimento Rosa	809	809.000
Suzete Nascimento Guerreiro Sancho	809	809.000
Maria Margarida de Madureira Abreu Barreira	796	796.000
Maria Madalena Lamas de Oliveira da Ponte	404	404.000
Manuel Luciano Lamas de Oliveira da Ponte	403	403.000
Ilda Aline de Brito Nascimento	400	400.000
	<u>24.480</u>	<u>24.480.000</u>

3. IMÓVEIS

Em 31 de Dezembro de 2009, as aplicações em imóveis eram as seguintes:

Imóveis	Área	Avaliação I		Avaliação II		Valor contabilístico
		Data	Valor	Data	Valor	
1 – IMÓVEIS						23.743.960
1.1. Terrenos						22.023.539
1.1.1. Urbanizados						-
1.2.2. Não urbanizados						-
1.2.8. Outros terrenos						22.023.539
Prédios mistos						22.023.539
1.2.8.1. Arrendados						22.023.539
Herdade da Aguda	270,5 hectares	15-12-2008	1.536.359	15-12-2008	1.560.100	1.361.202
Herdade da Junceira	595,0 hectares	15-12-2008	2.587.098	15-12-2008	2.614.000	2.369.582
Herdade do Monte da Vinha, Arriscada e Sesmaria das Manas	1.186,1 hectares	15-12-2008	4.728.411	15-12-2008	4.748.100	4.453.652
Herdade do Raivozinho	478,9 hectares	15-12-2008	2.755.653	15-12-2008	2.790.900	1.966.181
Herdade das Courelas do Divôr	234,8 hectares	15-12-2008	938.980	15-12-2008	995.800	1.007.537
Herdade Vale d' Eira	102,4 hectares	15-12-2008	590.448	15-12-2008	605.500	567.312
Herdade de Coelheiros Sul	219,7 hectares	15-12-2008	2.055.527	15-12-2008	2.099.180	1.705.105
Herdade da Carvoeira e Zambujeira	1.136,8 hectares	15-12-2008	4.257.205	15-12-2008	4.302.300	3.921.761
Herdade de Vale de Laxique	747,9 hectares	15-12-2008	2.237.848	15-12-2008	2.395.100	2.232.703
Herdade da Quinta Nova	65,5 hectares	15-12-2008	411.495	15-12-2008	421.400	421.928
Herdade Casal do Pereiro	617,6 hectares	15-12-2008	2.644.701	15-12-2008	2.699.300	2.016.576
1.2.8.2. Não arrendados						-
1.2. Construções						1.720.421
1.2.1. Em curso						-
1.2.2. Acabadas						1.720.421
1.2.2.1. Arrendadas						1.720.421
Serviços						1.720.421
Rua dos Sapateiros nºs 120-128 Lisboa	1055 m2	15-12-2008	1.722.300	15-12-2008	1.740.729	1.720.421
1.2.2.2. Não arrendadas						-

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Montantes expressos em Euros)

No início de Janeiro de 2007, foram celebrados contratos de arrendamento rural e florestal por períodos de 11 anos com início em 1 de Janeiro de 2007, sendo a renda calculada com base em valores anuais fixos sobre as parcelas agropecuárias e 60% do valor das vendas dos produtos da floresta.

As principais características dos imóveis são as seguintes:

Descrição	Localização	Ocupação	Área em hectares
Herdade da Aguda	Coruche	Montado de sobro	268,0
		Outras	2,5
			<u>270,5</u>
Herdade da Junceira	Alcácer do Sal	Montado de sobro	275,0
		Pastagem natural	175,0
		Prado permanente de sequeiro	100,0
		Pinhal manso	40,0
		Outras	5,0
	<u>595,0</u>		
Herdade do Monte da Vinha, Arriscada e Sesmaria das Manas	Coruche	Montado de sobro	510,0
		Povoamento misto sobro/pinheiro manso	600,0
		Prado permanente de sequeiro	55,0
		Pastagem natural	15,0
		Outras	6,1
	<u>1.186,1</u>		
Herdade do Raivozinho	Coruche	Montado de sobro	260,0
		Povoamento misto sobro/pinheiro manso	170,0
		Pastagem natural	45,0
		Outras	3,9
	<u>478,9</u>		
Herdade das Courelas do Divôr	Coruche	Montado de sobro	170,0
		Pastagem natural	21,0
		Outras	43,8
	<u>234,8</u>		
Herdade Vale d' Eira	Coruche	Povoamento misto sobro/pinheiro manso	<u>102,4</u>
Herdade de Coelhoiros Sul	Coruche	Montado de sobro	<u>219,7</u>
Herdade da Carvoeira e Zambujeira	Coruche	Povoamento misto sobro/pinheiro manso	980,0
		Prado permanente de sequeiro	50,0
		Montado de sobro	40,0
		Pastagem natural	40,0
		Outras	26,8
	<u>1.136,8</u>		
Herdade de Vale de Laxique	Alcácer do Sal	Montado, pinhal e pastagem	592,0
		Montado de sobro	131,0
		Várzea com canteiros de arroz	21,0
		Outras	3,9
	<u>747,9</u>		
Herdade da Quinta Nova	Alcácer do Sal	Montado de sobro	46,0
		Várzea com canteiros de arroz	12,0
		Pastagem natural	4,0
		Outras	3,5
	<u>65,5</u>		
Herdade Casal do Pereiro	Abrantes	Povoamento misto sobro/eucalipto	511,0
		Povoamento misto sobro/pinheiro manso	40,0
		Outras	66,6
	<u>617,6</u>		

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Montantes expressos em Euros)

O movimento no imobilizado no exercício findo em 31 de Dezembro de 2009, pode ser resumido como segue:

Rubrica	2009		
	Saldo em 31-12-2008	Alienações	Saldo em 31-12-2009
Terrenos	22.023.539	-	22.023.539
Construções	2.234.939	(514.518)	1.720.421
	<u>24.258.478</u>	<u>(514.518)</u>	<u>23.743.960</u>

Em 31 de Julho de 2009, o Fundo celebrou o contrato de venda do imóvel designado por “Parque da Gandarinha Fracção D 31 Cascais” pelo montante de 720.000 Euros, integralmente recebido nessa data.

As valias obtidas na venda de imóveis no exercício de 2009 podem ser resumidas como se segue:

Descrição	Valor de balanço	Valor de venda	Valias
<u>Ganhos na alienação de imóveis (Nota 22):</u>			
Parque da Gandarinha Fracção D 31 Cascais	514.518	720.000	205.482
	=====	=====	=====

Atendendo à aplicação dos coeficientes de desvalorização monetária publicados para o exercício de 2009, em função da data de aquisição dos imóveis alienados, foram obtidas mais-valias fiscais líquidas de cerca de 179.756 Euros (Nota 12).

Durante o exercício de 2008 não foram efectuadas quaisquer aquisições e/ou vendas de imóveis.

7. LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento nas rubricas de disponibilidades nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 foi o seguinte:

Rubrica	Saldo em 31-12-2008	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2009
Depósitos à ordem	61.160	-	(36.352)	24.808
Depósitos a prazo e com pré-aviso	390.000	7.830.000	(6.840.000)	1.380.000
	<u>451.160</u>	<u>7.830.000</u>	<u>(6.876.352)</u>	<u>1.404.808</u>

Rubrica	Saldo em 31-12-2007	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2008
Depósitos à ordem	80.616	-	(19.456)	61.160
Depósitos a prazo e com pré-aviso	100.000	1.575.000	(1.285.000)	390.000
	<u>180.616</u>	<u>1.575.000</u>	<u>(1.304.456)</u>	<u>451.160</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Montantes expressos em Euros)

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, os depósitos a prazo são constituídos no Banco BPI, S.A., rendem juros às taxas de 1,29% e 3,90% e têm vencimento nos meses de Janeiro e Fevereiro de 2010 e 30 de Janeiro de 2009, respectivamente.

8. DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o Fundo tinha os seguintes saldos a receber por rendas vencidas:

Descrição	2009	2008
Companhia Agricola da Quinta de Corona, S.A.	21.003	50.419
Companhia Agricola das Polvorosas, S.A.	-	75.180
	21.003	125.599

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 não havia nenhuma situação em que existissem mais de três rendas em situação de mora.

Em Janeiro e Fevereiro de 2010 foram cobradas rendas que em 31 de Dezembro de 2009 se encontravam vencidas no montante de 6.446 Euros. Em Janeiro e Fevereiro de 2009 foram cobradas rendas que em 31 de Dezembro de 2008 se encontravam vencidas no montante de 110.451 Euros.

12. IMPOSTOS

Nos termos do disposto no artigo 22º 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 IRC, relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais (rendas) 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 efectivamente suportados e estejam devidamente documentados.

Mais-valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais e as menos-valias realizadas, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%.

Não são registados impostos diferidos passivos relativos às mais-valias líquidas potenciais que sejam registadas por via da reavaliação dos imóveis em carteira.

Património

Os bens imóveis adquiridos para integrar o património do fundo estão sujeitos ao pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e ao pagamento de 50% do Imposto Municipal sobre Imóveis.

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, incidindo a referida taxa sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Montantes expressos em Euros)

No que respeita aos rendimentos obtidos em território Português que não tenham a natureza de mais-valias, em regra, a tributação é efectuada por retenção na fonte, como se de pessoa singular residente em território Português se tratasse, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Os rendimentos obtidos em território Português, não qualificáveis como mais-valias, nem sujeitos a retenção na fonte para efeitos de IRS, são tributados autonomamente à taxa de 25%.

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, os impostos suportados apresentam a seguinte composição:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Impostos sobre o rendimento –		
Rendimentos prediais (Nota 16)	87.153	109.715
Mais-valias na alienação de imóveis (Nota 16)	22.470	-
Aplicações financeiras	2.022	1.511
	-----	-----
	111.645	111.226
	-----	-----
Impostos indirectos -		
Taxa de conservação e esgotos (Nota 16)	1.581	1.581
	-----	-----
Outros impostos -		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	5.500	15.000
	-----	-----
	118.726	127.807
	=====	=====

14. CONTAS DE TERCEIROS - ACTIVO

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, esta rubrica respeita ao saldo a receber relativo a rendas vencidas (Notas 8 e 16).

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ACTIVO

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, esta rubrica respeita a juros a receber de depósitos a prazo.

16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Comissões a pagar:		
. Comissão de gestão	8.328	8.219
. Comissão de depositário	1.562	1.540
. Autoridades de supervisão	664	657
	-----	-----
	10.554	10.416
	=====	=====
Outras contas de credores – Sector Público Administrativo:		
. Contas passivas:		
- Imposto a pagar	126.982	85.253
- IMI	26.232	26.348
- Imposto sobre rendas em atraso	3.309	24.065
. Contas activas:		
- Imposto sobre rendas antecipadas	(439)	(728)
	-----	-----
	156.084	134.938
	=====	=====

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Montantes expressos em Euros)

O Imposto sobre o rendimento a pagar foi determinado da seguinte forma:

	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
Imposto sobre rendimentos prediais (Nota 12)	87.153		109.715	
Imposto sobre mais-valias na alienação de imóveis (Nota 12)	22.470		-	
. Despesas com imóveis				
- Taxa de conservação e esgotos (Nota 12)	(1.581)		(1.581)	
- Despesas de conservação e reparação (Nota 19)	(13.956)		(2.295)	
	-----		-----	
	(15.537)	(3.107)	(3.876)	(775)
	-----		-----	
. Rendas (Notas 14 e 17)				
- Rendas não cobradas no final do ano anterior	125.599		6.942	
- Rendas não cobradas no final do ano	(21.003)		(125.599)	
- Rendas antecipadas no final do ano	6.646		8.909	
- Rendas antecipadas no final do ano anterior	(8.909)		(8.688)	
	-----		-----	
	102.333	20.467	(118.436)	(23.687)
	-----		-----	
Outros	(1)		-	
	-----		-----	
Imposto a pagar	126.982		85.253	
	=====		=====	

A dedução fiscal relativa às despesas com imóveis está reflectida em “Outros proveitos e ganhos correntes” da demonstração de resultados.

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Acréscimos de custos:		
. Avaliação dos activos imobiliários do Fundo	-	16.100
. Outros	11.316	9.600
	-----	-----
	11.316	25.700
	-----	-----
Receitas com proveito diferido:		
. Rendas recebidas antecipadamente (Nota 16)	6.646	8.909
	-----	-----
Outros acréscimos e diferimentos:		
. Outros	3.010	535
	-----	-----
	20.972	35.144
	=====	=====

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Montantes expressos em Euros)

18. COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Comissões em imóveis	17.250	-
	-----	--
Outras operações correntes:		
. Comissão de gestão	99.005	97.795
. Comissão de depositário	18.563	18.337
. Taxa de supervisão	7.901	7.805
	-----	-----
	125.469	123.937
	-----	-----
	142.719	123.937
	=====	=====

Em 31 de Dezembro de 2009, a rubrica “Comissões em imóveis” respeita à comissão de intermediação suportada na alienação do imóvel designado por “Parque da Gandarinha Fracção D 31 Cascais” (Nota 3).

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Conservação e reparação	11.082	-
Seguros	2.049	2.295
Electricidade	825	-
	-----	-----
	13.956	2.295
	-----	-----
Diagnóstico de acompanhamento	23.310	7.307
Honorários advogados	7.700	-
Avaliação dos activos imobiliários do Fundo	1.248	16.100
Outros	13.964	9.600
	-----	-----
	46.222	33.007
	-----	-----
	60.178	35.302
	=====	=====

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, a rubrica “Diagnóstico de acompanhamento” refere-se essencialmente a um Diagnóstico de Avaliação e Consultadoria à Gestão e Valorização dos activos rústicos do Fundo. Esta prestação de serviços foi efectuada pela empresa Bosque durante os exercícios de 2008 e 2009, e o valor total de contrato ascendeu a 30.000 Euros.

20. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Em 2009 e 2008 esta rubrica respeita a juros de depósitos a prazo.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Montantes expressos em Euros)

21. RENDIMENTO DE IMÓVEIS

Em 2009 e 2008 esta rubrica respeita a rendas recebidas de imóveis, com o seguinte detalhe:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Terrenos</u>		
Herdade do Monte da Vinha, Arriscada e Sesmaria das Manas	84.838	10.946
Herdade das Courelas do Divôr	66.382	120.534
Herdade da Carvoeira e Zambujeira	53.830	52.387
Herdade da Aguda	43.743	4.990
Herdade de Vale de Laxique	25.161	23.313
Herdade de Coelheiros Sul	19.223	58.158
Herdade da Junceira	17.365	9.642
Herdade do Raivozinho	16.455	153.645
Herdade Casal do Pereiro	6.844	6.844
Herdade Vale d' Eira	4.111	878
Herdade da Quinta Nova	1.116	1.101
	-----	-----
	339.068	442.438
	-----	-----
<u>Construções</u>		
Rua dos Sapateiros nºs 120-128 Lisboa	79.427	77.291
Parque da Gandarinha Fracção D 31 Cascais	17.267	28.846
	-----	-----
	96.694	106.137
	-----	-----
	435.762	548.575
	=====	=====

22. PERDAS E GANHOS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E VALORES IMOBILIÁRIOS – EM IMÓVEIS

Em 2009, esta rubrica respeita à mais-valia obtida na alienação do imóvel designado por "Parque da Gandarinha Fracção D 31 Cascais" (Nota 3).