



# IBERIAN FOREST FUND

---

Fundo Especial de Investimento Imobiliário  
Florestal Fechado

RELATÓRIO e CONTAS

2017

**IBERIAN FOREST FUND - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado  
RELATÓRIO E CONTAS 2017**

## **RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

O IBERIAN FOREST FUND - Fundo Especial de Investimento Florestal Fechado (IFF) tem como objetivo a aplicação das poupanças recebidas dos participantes no investimento florestal sustentado, procurando criar condições de rentabilidade, segurança e liquidez, através da sua política de investimentos em prédios urbanos, rústicos ou mistos predominantemente afetos à exploração florestal. Os Investimentos realizados neste tipo de ativos serão preferencialmente realizados em Portugal, podendo em casos excecionais ser feito no mercado espanhol, não estando, todavia, condicionados a limites de concentração geográfica.

O IFF tem como prioridade o investimento prédios rústicos com ocupação em eucalipto e pinheiro bravo, podendo fazê-lo em outras espécies florestais. O fundo assume a possibilidade de concentrar investimentos no mesmo espaço geográfico, em prédios rústicos ou mistos.

Durante o ano de 2017, na sequência da rescisão antecipada do contrato de arrendamento da Herdade de Vale do Mouro no final do ano de 2016, a sociedade passou a realizar a gestão florestal em todas as propriedades constituintes do património em carteira.

O IFF não foi afetado pelos incêndios florestais, contudo a rescisão do contrato de arrendamento provocou uma descida no valor de carteira do principal imóvel, Herdade de Vale do Mouro, o que conduziu a que o VLGf tenha descido 5,69% durante o ano de 2017.

Todos os imóveis do IFF têm Plano de Gestão Florestal aprovado pelo Instituto de Conservação da Natureza e Florestas (ICNF) e cerca de 80% em área e 87% em valor têm a sua gestão florestal sustentável certificada pelo *standard Forest Stewardship Council* (FSC).

### **SITUAÇÃO FINANCEIRA**

O Valor Global Líquido (VGLF) a 31 de dezembro de 2017 era de 4.901.526€, sendo um valor inferior ao de 31 de dezembro de 2016 cujo valor era 5.197.393€, ou seja, uma redução de 5,69%.

O Balanço do fundo a 31-12-2017 apresentava a seguinte composição:

<b>IBERIAN FOREST FUND</b>	<b>DEZ 2016</b>	<b>DEZ 2017</b>	<b>Var (%)</b>
Ativos imobiliários	4 020 705 €	3 788 791 €	(5,8 %)
Prédios	3 499 301 €	3 267 368 €	(6,6 %)
Arrendamentos	521 404 €	521 424 €	0,0 %
Carteira de títulos	0 €	0 €	0,0 %
Disponibilidades	1 242 833 €	1 180 525 €	(5,0 %)
Outras contas	3 562 €	5 744 €	61,2 %
<b>ATIVO TOTAL</b>	<b>5 267 100 €</b>	<b>4 975 060 €</b>	<b>(5,5 %)</b>
Unidades de Participação	5 000 000 €	5 000 000 €	0 %
Resultados transitados	540 616 €	197 393 €	(63,5 %)
Resultados distribuídos	(620 000 €)	0 €	(>100,0 %)
Resultado líquido	276 776 €	(295 866 €)	(>100,0 %)
<b>CAPITAL TOTAL</b>	<b>5 197 393 €</b>	<b>4 901 526 €</b>	<b>(5,7 %)</b>
Ajustamentos e provisões	0 €	0 €	0 %
Contas de Terceiros	66 123 €	69 516 €	5,1 %
Acréscimos e Diferimentos	3 585 €	4 018 €	12,1 %
<b>PASSIVO TOTAL</b>	<b>69 708 €</b>	<b>73 534 €</b>	<b>5,5 %</b>
<b>VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO</b>	<b>5 197 393 €</b>	<b>4 901 526 €</b>	<b>(5,7 %)</b>

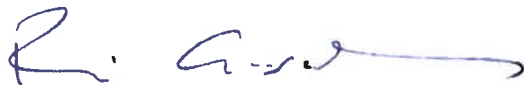
No final de 2017 o total dos proveitos atingiu o valor de 36.162€, e o total dos custos 332.029€, tendo-se apurado um resultado líquido negativo de 295.866€.

Os resultados operacionais foram negativos em 63.316€, com proveitos operacionais de 3.264€ e custos operacionais de 66.579€. Os resultados imobiliários foram igualmente negativos em 232.551€, tendo contribuído para que o resultado líquido do período seja negativo em 295.866€, ao contrário do ano de 2016 cujo resultado líquido havia sido positivo em 276.776€.

O capital do fundo é composto por 50.000 unidades de participação, as quais apresentavam, em 31 de dezembro de 2017, o valor unitário de 98,03€.

Lisboa, 27 de abril de 2018

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**



Eng.º Rui Gonçalves

Eng.º João Gonçalves



Dr.ª Ana Matos

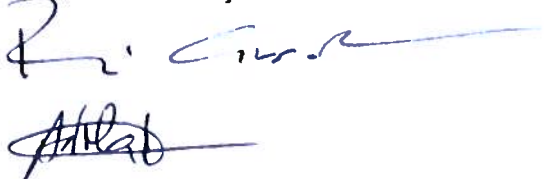
IBERIAN FOREST FUND - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado  
RELATÓRIO E CONTAS 2017  
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017  
(Montantes expressos em Euros)

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**VALOR GLOBAL LÍQUIDO FUNDO A 31-12-2017**

	Valor Global
<b>A - COMPOSIÇÃO DISCRIMINADA DA CARTERA DE ATIVOS DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>	
<b>1 – IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>	
<b>1.1. Terrenos</b>	
<b>1.1.2. Não Urbanizados</b>	
<b>Não arrendados</b>	
Prédio Misto - Vale de Mouro	3 149 411
Prédio Rustico - Feiteirona	112 564
Prédio Rustico - Monte do Rodeio	5 413
<b>1.4. Construções Acabadas</b>	
<b>1.4.2. Não arrendadas</b>	
<b>Direitos</b>	
<b>Arrendamento</b>	
Terreno - Baldio de Outeiro	521 404
<b>7 – LIQUIDEZ</b>	
<b>7.1. À vista</b>	
Conta D.O. NB	525
<b>7.2. A prazo</b>	
DP Banco NB 0.6% 20170825 20180820	1 182 537
<b>8 – EMPRÉSTIMOS</b>	
<b>9 – OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>	
<b>9.1. Valores ativos</b>	
<b>9.1.4. Rendas em dívida</b>	338
<b>9.1.5. Outros</b>	2 868
<b>9.2. Valores passivos</b>	
<b>9.2.3. Valores a pagar por conta de transações de imóveis</b>	-57 650
<b>9.2.6. Outros</b>	-15 885
<b>Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)</b>	<b>4 901 526</b>

A ADMINISTRAÇÃO



O CONTABILISTA CERTIFICADO



**BALANÇO EM 31-12-2017**

ACTIVO						PASSIVO								
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2017			2016		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos					
		Bruto	Mv/A	mv/A	Líquido	Líquido			2017	2016				
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>						<b>CAPITAL DO FUNDO</b>								
31	Terrenos	4 131 339	32 859	-845 820	3 267 359	1 499 304	61	Unidades de Participação	5 000 000	5 000 000				
32	Construções	0	0	0	0	0	62	Variações Patrimoniais	0	0				
33	Direitos	81 528	435 776	0	521 404	521 404	54	Resultados Transfidos	197 393	540 516				
34	Adiantamentos por compra de imóveis	0	0	0	0	0	65	Resultados Distribuidos	0	520 000				
35	Outros activos	0	0	0	0	0	66	Resultados Líquido Perdido	-295 956	273 775				
<b>TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>						<b>4 212 837</b>	<b>472 674</b>	<b>-896 820</b>	<b>3 768 791</b>	<b>4 020 705</b>	<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>4 901 528</b>	<b>5 167 393</b>	
<b>CARTERA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>						<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>								
<b>OPORTUNIDADES</b>						<b>AJUSTAMENTOS DE DIVIDAS A RECEBER</b>								
2142-11	Títulos de Dívida Pública	0	0	0	0	0	47	Ajustamentos de Dividas a receber	0	0	<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
2142-12	Outros Títulos Públicos Equilibrados	0	0	0	0	0	48	Provisões Acumuladas	0	0	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
2142-13	Obrigações diversas	0	0	0	0	0	42*	Resgates a Pagar a Participantes	0	0	42*	Resgates a Pagar a Participantes	0	0
22	Participações em Soc. Imobiliárias	0	0	0	0	0	43	Rendimentos a Pagar a Participantes	0	0	43	Comissões e outros encargos a Pagar	11 861	3 317
24	Unidades de Participação	0	0	0	0	0	42+ 429	Outras Contas de Devedores	57 850	52 509	43	Emprestimos Titulados	0	0
26	Outros títulos	0	0	0	0	0	41	Emprestimos não Titulados	0	0	41	Emprestimos não Titulados	0	0
<b>TOTAL DA CARTERA DE TÍTULOS E PART.</b>						<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	44	Adiantamento por venda de imóveis	0	0
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>						<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>								
40	Devedores por crédito vendido	0	0	0	0	0	<b>89 518</b>						<b>86 123</b>	
40	Devedores por rendas vendidas	338	0	0	338	338	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							
40+ 49	Outras Contas de Devedores	0	0	0	0	0	53	Acrescimos de Custos	4 018	3 595	53	Acrescimos de Custos	4 018	3 595
<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>						<b>338</b>			<b>338</b>	<b>338</b>	54	Recetas com Provento Diferido	0	0
<b>DISPONIBILIDADES</b>						<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>								
1	Caixa	0	0	0	0	0	54	Outros Acrescimos e Diferimentos	0	0	54	Outros Acrescimos e Diferimentos	0	0
2	Depósitos a ordem	525	0	0	525	942 833	55	Contas Transferências Passivas	0	0	55	Contas Transferências Passivas	0	0
3	Depósitos a prazo e compra a prazo	1 180 000	0	0	1 180 000	320 000	<b>TOTAL dos ACRESCIMOS e DIFERIMENTOS</b>						<b>4 018</b>	<b>3 585</b>
4	Certificados de depósito	0	0	0	0	0	<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>						<b>4 975 050</b>	<b>5 287 100</b>
5	Outros meios monetários	0	0	0	0	0	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							
<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>						<b>1 180 525</b>			<b>1 180 525</b>	<b>1 242 833</b>				
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>								
51	Acrescimos de proventos	2 537	0	0	2 537	473	<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>						<b>4 975 050</b>	<b>5 287 100</b>
52	Despesas com custo diferido	0	0	0	0	0								
58	Outros acrescimos e diferimentos	2 868	0	0	2 858	2 750								
59	Contas Transferências Activas	0	0	0	0	0								
<b>TOTAL dos ACRESCIMOS e DIFERIMENTOS</b>						<b>5 405</b>			<b>5 405</b>	<b>3 224</b>				
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>						<b>5 399 208</b>	<b>472 674</b>	<b>-896 820</b>	<b>4 975 060</b>	<b>5 287 100</b>				

A ADMINISTRAÇÃO

O CONTABILISTA CERTIFICADO

*R. A. A. A.*  
*A. A. A.*

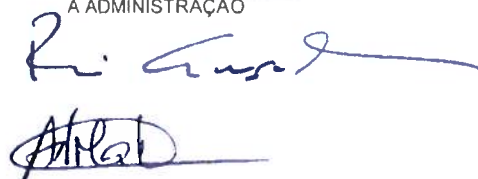
*J. A. B. C.*

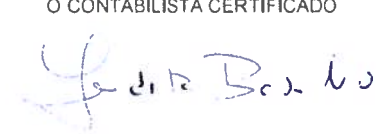
**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31-12-2017**

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2017	2018	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2017	2018
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>		
	<b>JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS</b>				<b>JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS</b>		
711+718	De Operações Correntes	303	146	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0	0
719	De Operações Extraordinárias	0	0	811+818	Outros de operações correntes	3.264	6.181
	<b>COMISSÕES</b>				De Operações Extraordinárias	0	0
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0	0		<b>RENDIMENTO DE TÍTULOS</b>		
723	Em Activos Imobiliários	0	0	822+ 825	Da carteira de títulos e participações	0	0
724+ 728	Outras de Operações Correntes	43.599	47.693	828	De outras operações correntes	0	0
729	De Operações Extraordinárias	0	0	829	De Operações Extraordinárias	0	0
	<b>PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS</b>				<b>GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS</b>		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0	0	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0	0
733	Em Activos Imobiliários	265.445	220.921	833	Em Activos Imobiliários	32.899	345.667
731+738	Outras de Operações Correntes	0	0	831+838	Outros em Operações Correntes	0	0
739	Em Operações Extraordinárias	0	0	835	De Operações Extraordinárias	0	0
	<b>IMPOSTOS</b>				<b>REVERSOES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES</b>		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	0	0	851	De ajustamentos de dívidas a receber	0	0
7412+7422	Impostos indirectos	525	457	852	De Provisões para Encargos	0	0
7418+7428	Outros impostos	0	0	86	<b>RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	0	211.802
	<b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b>			87	<b>OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>	0	35
751	Ajustamentos de dívidas a receber	0	0		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>	<b>36.162</b>	<b>563.889</b>
752	Provisões para Encargos	0	0				
76	<b>FIRMEJUNTOS E SERVIÇOS EXTERNOS</b>	21.732	17.317				
77	<b>OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>	111	89				
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>	<b>332.029</b>	<b>286.913</b>				
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		
781	Variações Imobiliárias	0	0	881	Recuperação de Incorvenas	0	0
782	Perdas extraordinárias	0	0	882	Ganhos Extraordinários	0	0
783	Perdas de exercícios anteriores	0	0	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0	0
784+ 788	Outras perdas eventuais	0	0	884+ 885	Outros Ganhos Eventuais	0	0
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
86	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>0</b>	<b>276.776</b>	86	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>	<b>295.866</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>332.029</b>	<b>563.889</b>		<b>TOTAL</b>	<b>332.029</b>	<b>563.889</b>
	Resultados da Carteira de Títulos	0	0		Resultados Eventuais	0	0
	Resultados de Activos Imobiliários	(254.263)	319.232		Resultados Antes de Impostos e Rendimento	(295.866)	276.776
	Resultados das Operações Extraordinárias	0	0		Resultados Líquidos do Período	(295.866)	276.776
	Resultados Correntes	(295.666)	276.776				

A ADMINISTRAÇÃO

O CONTABILISTA CERTIFICADO





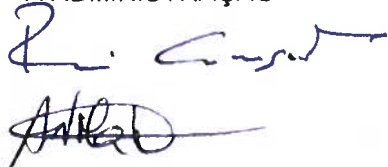


IBERIAN FOREST FUND - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado  
 RELATÓRIO E CONTAS 2017  
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017  
 (Montantes expressos em Euros)

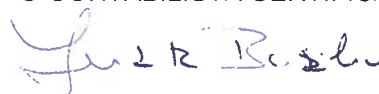
**DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS MONETÁRIOS**

	2017		2016	
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Subscrição de unidades de participação	0	0	0	0
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Resgates/reembolsos de unidades de participação	0		0	
Rendimentos pagos aos participantes	0	0	620 000	620 000
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>		0		-620 000
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Alienação de activos imobiliários	0		834 807	
Rendimentos de activos imobiliários	0		317 196	
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	0		0	
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	0	0	1 152 003
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Aquisição de activos imobiliários	5 794		85 680	
Comissões em activos imobiliários	0		0	
Despesas com activos imobiliários	0		0	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	19 807		16 770	
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	0		0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	0	25 601	5 151	107 602
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		-25 601		1 044 401
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Juros de depósitos bancários	1 200		18 345	
Reembolso de taxas e impostos	0		0	
Outros recebimentos correntes	0	1 200	39	18 383
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Juros de disponibilidades e empréstimos	0		0	
Reembolso de Empréstimos	0		0	
Comissão de gestão	30 387		49 288	
Comissão de depósito	1 857		2 527	
Impostos e taxas	3 507		6 205	
Outros pagamentos correntes	1 854	37 604	1 990	60 010
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		-36 404		-41 627
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
<b>RECEBIMENTOS:</b>				
Ganhos extraordinários	0		0	
Ganhos imputáveis a exercícos anteriores				
Outros recebimentos de operações eventuais	0	0	0	0
<b>PAGAMENTOS:</b>				
Perdas extraordinárias	303			
Outros pagamentos de operações eventuais	0	303	0	0
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		-303		0
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		-62 308		382 774
<b>Disponibilidades no início do período</b>		1 242 833		860 059
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		1 180 525		1 242 833

A ADMINISTRAÇÃO



O CONTABILISTA CERTIFICADO



## INTRODUÇÃO

O fundo IBERIAN FOREST FUND – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado foi autorizado em 19 de junho de 2008, por deliberação da CMVM, tendo iniciado a sua atividade em 21 de julho de 2008.

Até 31 de Outubro de 2012, o Fundo era gerido Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, SA. A partir de 1 de novembro de 2012, o Fundo passou a ser administrado, gerido e representado pela Floresta Atlântica – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., sendo as funções de banco depositário asseguradas pelo Novo Banco, S.A.

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

## BASES DE APRESENTAÇÃO, COMPARABILIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

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

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissão de gestão

b.1) Comissão de gestão fixa:

Sem prejuízo de outros direitos que lhe sejam atribuídos pela lei ou por este regulamento, a Sociedade Gestora tem direito a cobrar mensal e postecipadamente uma Comissão de Gestão Fixa calculada sobre o valor do ativo total do FUNDO, apurado com referência ao último dia de cada mês, a suportar pelo FUNDO, e destinada a cobrir todas as despesas de gestão.

O cálculo desta comissão iniciar-se-á e produzirá efeitos a partir do primeiro dia de início de atividade conforme a seguinte tabela de aplicação parcelar (as taxas indicadas correspondem a taxas nominais anuais). Os débitos da comissão de gestão serão efetuados numa base mensal e cobrados até ao décimo dia do mês seguinte ao período a que dizem respeito – correspondentes a duodécimos daquela base anual – com um valor mínimo de 2.916,67€/mês, aplicando-se ainda taxas marginais para as parcelas referidas:

Taxa anual %	Ativo Total do FUNDO €
2 916,67 € / mês*	≤15 000 000,00 €
Acresce 0,15% aos montantes superiores a 15 000 000 €	> 15 000 000,00 €

(\*) – Aplica-se um valor fixo no montante de 2 916,67 €/Mês

b.2) Comissão de gestão variável:

Acresce à Comissão de Gestão Fixa uma Comissão de Gestão Variável que incide sobre os ativos não arrendados, cedidos ou concessionados a terceiros, sob a forma de contrato oneroso, e que a

Sociedade Gestora tem o direito de cobrar mensalmente e postecipadamente. Esta comissão é calculada com base nas áreas sob gestão da Sociedade Gestora de acordo com os valores que constam da tabela seguinte:

Valor (€/ha)	Classe de dimensão no Núcleo de Investimento (ha)
25 €	<= 20 ha
22 €	< 21 ha a 50 ha
20 €	< 51 ha a 100 ha
15 €	< 101 ha a 150 ha
12 €	< 151 ha a 200 ha
10 €	Maiores que 201 ha

c) Comissão de depositário

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

A comissão do banco depositário é calculada mensalmente através da aplicação de uma taxa anual de 0,035%, sobre o valor do ativo total

d) Comissão de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa global do Fundo no final de cada mês. Em 31 de Dezembro de 2017 e 2016, esta taxa ascendia a 0,00266%. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

e) Ativos imobiliários

Os terrenos adquiridos pelo PFFA foram registados pelo valor da média de duas avaliações independentes realizadas por peritos inscritos na CMVM.

Os direitos reais sobre os imóveis são valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

Os direitos reais sobre prédio adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirido, respeitando a regra constante da alínea anterior.

Nos termos da Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, as aquisições de bens imóveis e as respetivas alienações são precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, com uma antecedência não superior a 6 meses, nomeados pela Sociedade Gestora.

f) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

1. VALOR CONTABILÍSTICO VS VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES

A rubrica Ativos Imobiliários é composta pelos imóveis:

	Valor Contabilístico em 31/12/2017 (A)	Média dos valores da Avaliação (B)	Diferença (B) - (A)
Prédio Misto - Vale de Mouro	3 149 411	3 149 411	0
Prédio Rustico - Feteirona	112 564	112 564	0
Prédio Rustico - Monte do Rodeio	5 413	5 413	0
Terreno - Baldio de Outeiro	521 404	521 404	0
<b>Total</b>	<b>3 788 791</b>	<b>3 788 791</b>	<b>0</b>

IBERIAN FOREST FUND - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado  
 RELATÓRIO E CONTAS 2017  
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017  
 (Montantes expressos em Euros)

2. CAPITAL DO FUNDO

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

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2017 e 2016, apresenta o seguinte detalhe:

Descrição	2017						Saldo em 31-12-2017
	Saldo em 31-12-2016	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados	Outros	Resultado Período	
Valor Base	5 000 000	-	-	-	-	-	5 000 000
Diferença em Sub- Resgates	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Distribuídos	(620 000)	-	-	620 000	-	-	-
Resultados Transitados	540 616	-	-	(620 000)	276 776	-	197 393
Resultado Líquido do Período	276 777	-	-	-	(276 776)	(295 866)	(295 866)
<b>SOMA</b>	<b>5 197 393</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-295 866</b>	<b>4 901 527</b>
Nº Unidade de participação	50 000						50 000
Valor Unidade Participação (unitário)	103,9479						98,0305

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O inventário das aplicações em ativos imobiliários em 31 de dezembro de 2017:

	Área(m <sup>2</sup> )	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA						
1.1 Terrenos						
1.1.2 Não Urbanizados						
Não arrendados						
Predio Misto - Vale de Mouro	6 621 145,00	31/7/2017	3 130 934	31/7/2017	3 167 887	3 149 411
Predio Rustico - Feteirona	46 650,00	31/7/2017	112 334	31/7/2017	112 795	112 564
Predio Rustico - Monte do Rodeio	17 250,00	31/7/2017	5 374	31/7/2017	5 451	5 413
1.4. Construções Acabadas						
1.4.1 Arrendadas						
1.4.2 Não arrendadas						
Direitos						
Arrendamento						
Terreno - Baldio de Outero	179,00	31/10/2016	510 079	28/11/2016	532 728	521 404
<b>Total</b>						<b>3 788 791</b>

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido na rubrica de disponibilidades durante o exercício de 2017 foi o seguinte:

CONTAS	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Depósitos à ordem	942 833	1 180 000	(300 000)	525
Depósitos a prazo	300 000	1 180 000	(300 000)	1 180 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 242 833</b>	<b>2 360 000</b>	<b>(600 000)</b>	<b>1 180 525</b>

12. IMPOSTOS E TAXAS

Em conformidade com o artigo 24º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário em recursos florestais, ficam isentos de IRC de qualquer natureza obtidos por fundos de investimentos imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75% dos seus ativos estejam afetos à exploração de recursos florestais e desde que a mesma esteja submetida a planos de gestão florestal, aprovados e executados de acordo com a Regulamentação em vigor, ou seja, objeto de certificação florestal realizada por entidade legalmente acreditada.

Caso estes requisitos deixem de verificar-se, cessa a aplicação deste regime, passando a aplicar-se o regime previsto no Art.22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Assim, a partir de 1 de julho de 2015, o Fundo é tributado à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do

IBERIAN FOREST FUND - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado  
 RELATÓRIO E CONTAS 2017  
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017  
 (Montantes expressos em Euros)

exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de Junho de 2015.

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2017 e 2016:

	2017	2016
Impostos indirectos :		
Imposto de selo ( Verba 29)	-	-
Imposto de selo / empréstimo	-	-
IMI	925	457
	<b>925</b>	<b>457</b>

ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	2017	2016
<b>ACTIVO</b>		
Acréscimos de proventos	2 537	473
- De disponibilidades	2 537	473
Acréscimos e diferimentos	2 868	2 750
- Eletricidade	-	-
- Seguros	2 868	2 750
	<b>5 405</b>	<b>3 224</b>
<b>PASSIVO</b>		
Acréscimos de custos	4 018	3 585
-Juros de empréstimos contraídos		
- Comissões a pagar	3 556	3 585
Comissão de gestão	2 917	2 917
Comissão de depósito	439	468
Taxa de Supervisão	200	200
Imposto de Selo - Verba 29	-	-
- Outros custos a pagar	462	-
IMI	462	-
Diversos	-	-
	<b>4 480</b>	<b>3 585</b>

17. COMISSÕES

As comissões suportadas pelo Fundo durante os exercícios de 2017 e 2016 foram:

	2017	2016
Comissão de Gestão	35 000	35 000
Comissão de Gestão - Variável	4 137	8 455
Comissão de Depositário	1 828	1 960
Taxa de supervisão	2 400	2 400
Comissão de Garantia	-	-
Outras comissões	144	167
	<b>43 509</b>	<b>47 982</b>

18. **JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS**

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

	2017	2016
Juros e proveitos equiparados		
Juros de Depósito à Ordem	-	-
Juros de Depósito à Prazo	3 264	6 181
	<b>3 264</b>	<b>6 181</b>

19. **FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXERNOS:**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2017	2016
Seguros	5 676	3 044
Auditoria	1 599	1 599
Avaliação de Imóveis	10 836	5 192
Honorários	2 885	6 705
Registos e Notariado	542	777
Quotizações Florestais	110	-
Manutenção de Povoamentos	83	-
	<b>21 732</b>	<b>17 317</b>

20. **GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

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

	2017	2016
<b>Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários</b>		
Mais valias de activos mobiliários	-	31 175
Ganhos na alienação de activos imobiliários	-	-
Ajustamentos favoráveis em activos imobiliários	3 772	-
	<b>3 772</b>	<b>31 175</b>
<b>Perdas em operações financeiras e activos imobiliários</b>		
Menos valias de activos mobiliários	17 752	51 768
Perdas na alienação de activos imobiliários	-	-
Ajustamentos desfavoráveis em activos imobiliários	27 142	236 854
Ajustamentos desfavoráveis em opções sobre imóveis	-	-
	<b>44 895</b>	<b>288 622</b>

Lisboa, 27 de abril de 2018

**A Administração**



Eng.º Rui Gonçalves

Eng.º João Gonçalves



Dr.ª Ana Matos

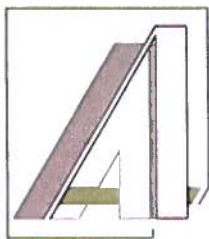
**O Contabilista Certificado**



Dr.ª Judite Basílio (nº 30471)







## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do *IBERIAN FOREST FUND - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado ("Fundo")*, que compreendem o balanço em 31/12/2017 (que evidencia um total de 4.975.060 euros e um total de capital do Fundo de 4.901.526 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 295.866 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários 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 do *IBERIAN FOREST FUND - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Florestal Fechado* em 31/12/2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data 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.

#### Bases para a opinião

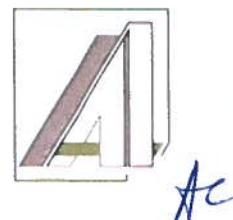
A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria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

#### Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.





---

## Carteira de Ativos, sua avaliação e mensuração

---

Em 31 de Dezembro de 2017, o Fundo é proprietário de uma carteira de ativos imobiliários avaliada em 3.788.791,48 euros. O Fundo utiliza avaliadores externos profissionalmente qualificados, para valorizar a sua carteira a cada intervalo de 12 meses. A consideração desta matéria como relevante para a auditoria teve por base, essencialmente, o peso da carteira imobiliária no conjunto do ativo (76,16%), e o grau de julgamento inerente à sua mensuração.

### Riscos de distorção material mais significativos:

O principal risco significativo prende-se com os pressupostos utilizados nas avaliações destes ativos, os quais têm em conta, entre outros, a conjuntura económica e financeira do País e a capacidade do mercado imobiliário em transacionar a oferta disponível. A evolução e alteração destes pressupostos poderá ter impacto no aumento ou diminuição do valor de avaliação dos imóveis, e consequentemente, no ativo do fundo.

### Síntese da resposta dada aos riscos de distorção material mais significativos:

Os nossos procedimentos de auditoria com esta finalidade incluíram, entre outros:

- Avaliar a competência, a independência e integridade dos avaliadores externos;
- Verificação da integralidade das informações fornecidas ao avaliador independente;
- Análise e validação dos relatórios de avaliação emitidos;
- Verificação da concordância entre a informação constante nos relatórios de avaliação e a registada contabilisticamente pelo Fundo;
- Avaliação da adequação da divulgação constante na nota do Anexo às demonstrações financeiras sob a epígrafe "Valor contabilístico vs. valor médio das avaliações"

---

## Responsabilidades do órgão de gestão 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 monetários do Fundo 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;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;
- 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 do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

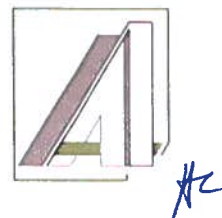


## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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 do Fundo;
- 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 do Fundo 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 o Fundo 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, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;
- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública.



A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

### **Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014**

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- A Alves da Cunha, A. Dias & Associados, SROC, Lda. foi designada como Auditor do Fundo no respetivo regulamento de gestão, o qual foi aceite pela CMVM em 03/12/2012.
- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos na presente data.
- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo (e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria).
- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos ao Fundo quaisquer outros serviços

### **Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo**

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;



- O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 30 de abril de 2018

*ALVES DA CUNHA, A. DIAS & ASSOCIADOS, SROC, Lda.*  
representada por José Luís Areal Alves da Cunha (ROC nº 585)