

Primeiro Fundo Floresta Atlântica

Fundo Especial de Investimento Imobiliário
Florestal Fechado

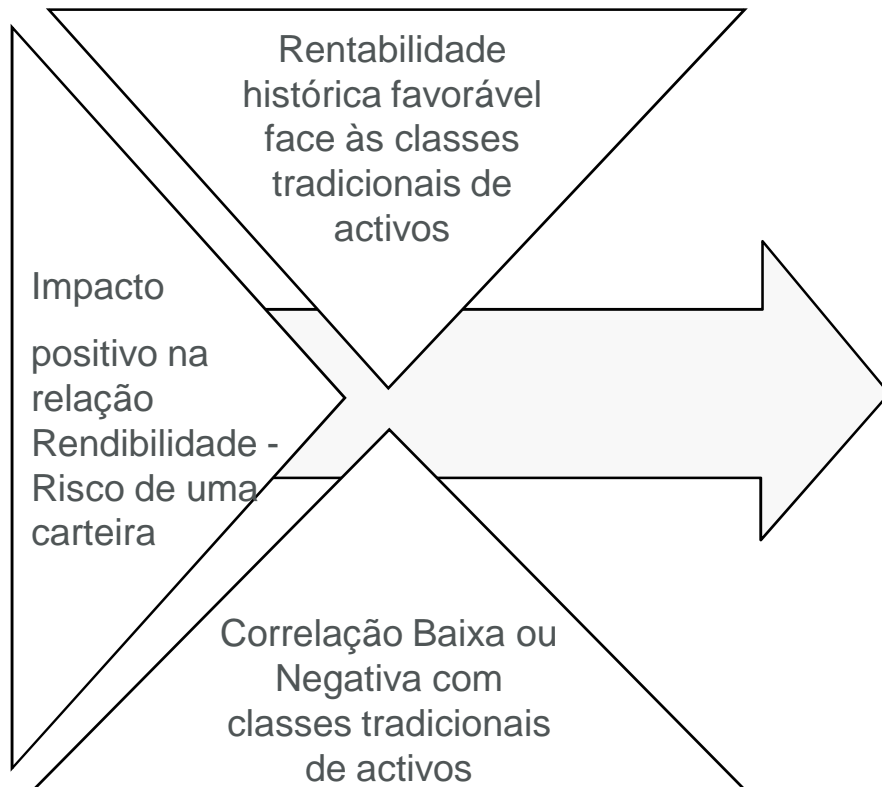
Seminário: A Floresta é um Recurso Estratégico?

Penela (Espinhal), Setembro de 2010



Enquadramento - Investimento em Activos Florestais

O Investimento em Activos Florestais constitui um excelente veículo para a diversificação e proporciona um horizonte de investimento alargado

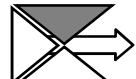


Os “Activos Florestais” constituem uma Classe de Activos interessante para Investidores com um horizonte temporal de investimento longo e uma ferramenta para a diversificação da carteira

Enquadramento - Investimento em Activos Florestais

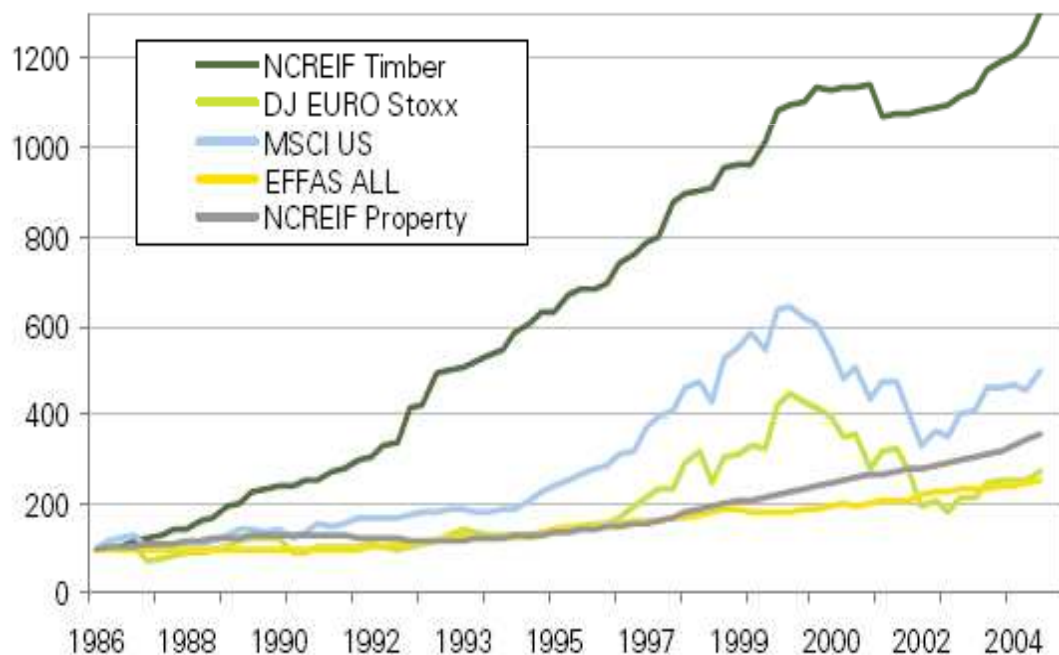
Historicamente os “Activos Florestais” apresentam uma Rendibilidade superior em relação aos Activos Tradicionais de Risco Semelhante



 Rentabilidade histórica favorável face a Classes Tradicionais de Activos – Europa/EUA

Rentabilidades Anuais Acumuladas EUA/Europa

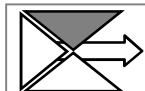
Indexada (100 = Dez 86)



Fonte: International Woodland Company (IWC)

Enquadramento - Investimento em Activos Florestais

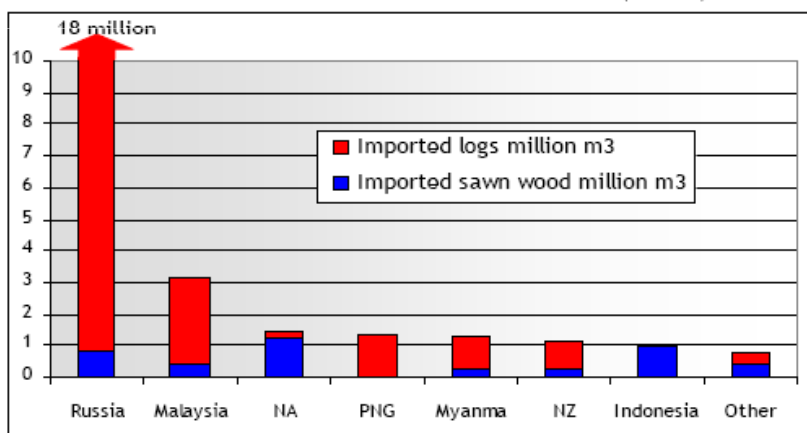
Historicamente os “Activos Florestais” apresentam uma Rentabilidade superior em relação aos Activos Tradicionais de Risco Semelhante



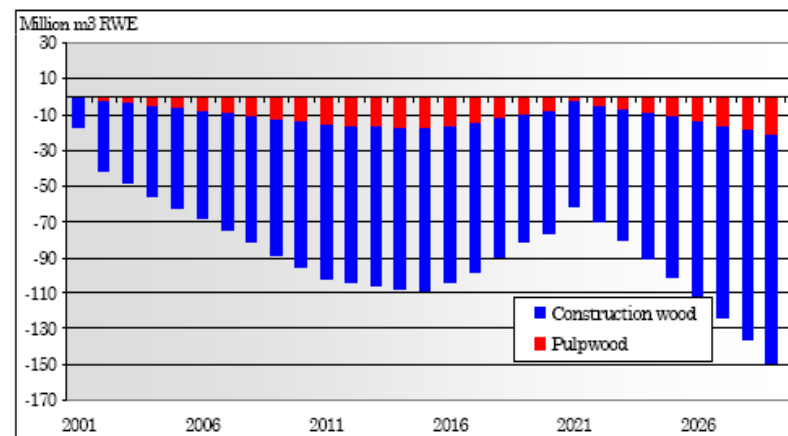
Rentabilidade histórica favorável face a Classes Tradicionais de Activos

Pressão sobre a Procura – exemplo Internacional

Importação (por fornecedor) de troncos e madeira serrada (China, 2004)



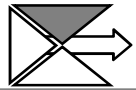
Balanço de madeira (China, 2030)



10 Mm3 em 1999 – 26.2 Mm3 em 2004 – 118 Mm3 em 2015

Fonte: International Woodland Company

Historicamente os “Activos Florestais” apresentam uma Rentabilidade superior em relação aos Activos Tradicionais de Risco Semelhante



Rentabilidade histórica favorável face a Classes Tradicionais de Activos

Pressão sobre a Procura - Portugal

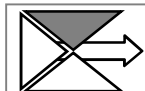
- Centrais termoeléctricas a biomassa (250 MW) > 2,5 Mton/ano
- Crescimento da Co-geração c/ biomassa (Celuloses, Cerâmica, Serrações, Aglomerados)
- Crescimento da Co-combustão c/biomassa (Cimenteiras, Termoeléctricas tradicionais)
- Médio-prazo > produção de bioetanol a partir de biomassa
- Aumento da capacidade industrial (pasta para papel e aglomerados)

Pressão sobre a Oferta

- Restrições ao abate de florestas tropicais (Convenção da Biodiversidade, Acordos de Bali)
- Aumento dos custos de transporte (importação)
- Certificação da Gestão Florestal Sustentável (Prolongamento do ciclo de exploração)

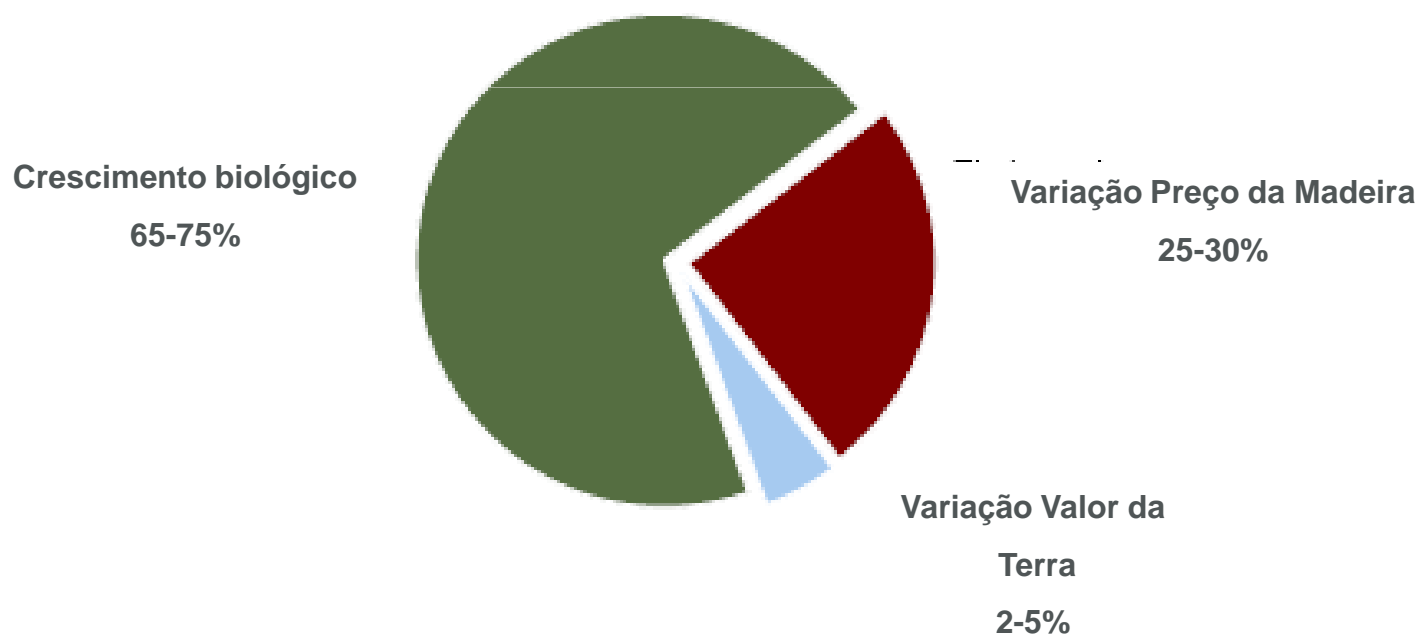
Enquadramento - Investimento em Activos Florestais

Historicamente os “Activos Florestais” apresentam uma Rentabilidade superior em relação aos Activos Tradicionais de Risco Semelhante



Rentabilidade histórica favorável face a Classes Tradicionais e Activos

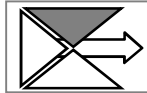
Fontes de rentabilidade do Activo Florestal



Fonte: Evergreen Timberland Investment Management

Enquadramento - Investimento em Activos Florestais

Historicamente os “Activos Florestais” apresentam uma Rendibilidade superior em relação aos Activos Tradicionais de Risco Semelhante

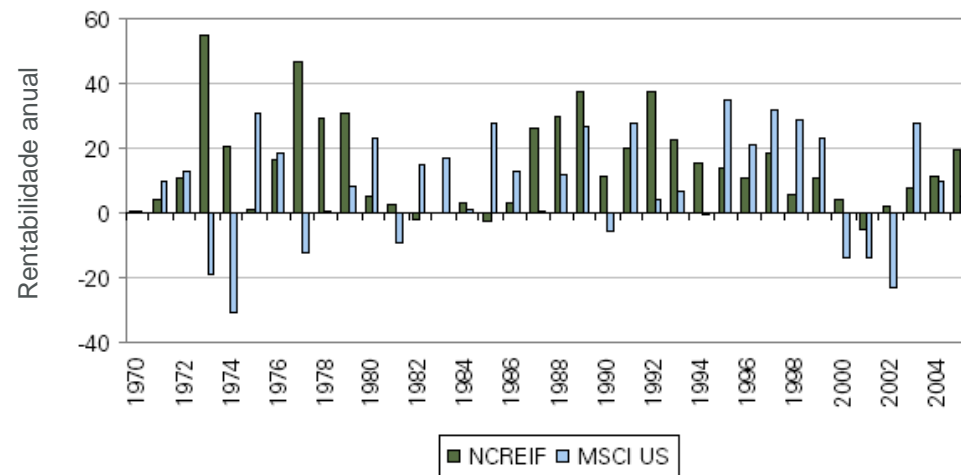
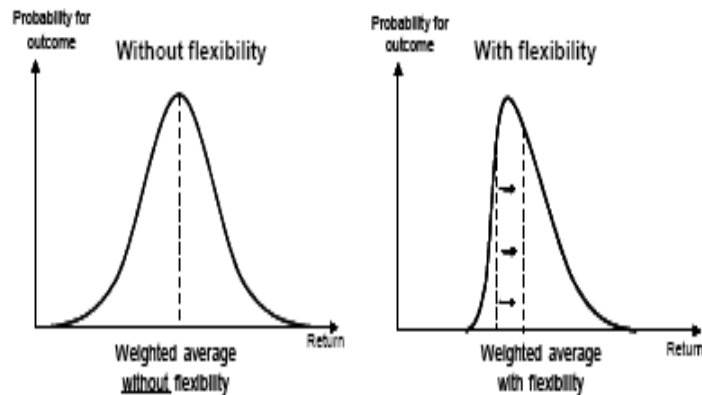


Rentabilidade histórica favorável face a Classes Tradicionais de Activos

Estrutura de Rentabilidade Assimétrica

Classe de Activos que permite uma gestão flexível (adiamento do momento de corte)

Rentabilidade positiva muito elástica
Rentabilidade negativa quase inelástica

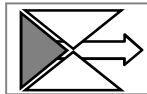


Fonte: *International Woodland Company*

Fonte: *Hancock Timber Resource Group (HTRG)*

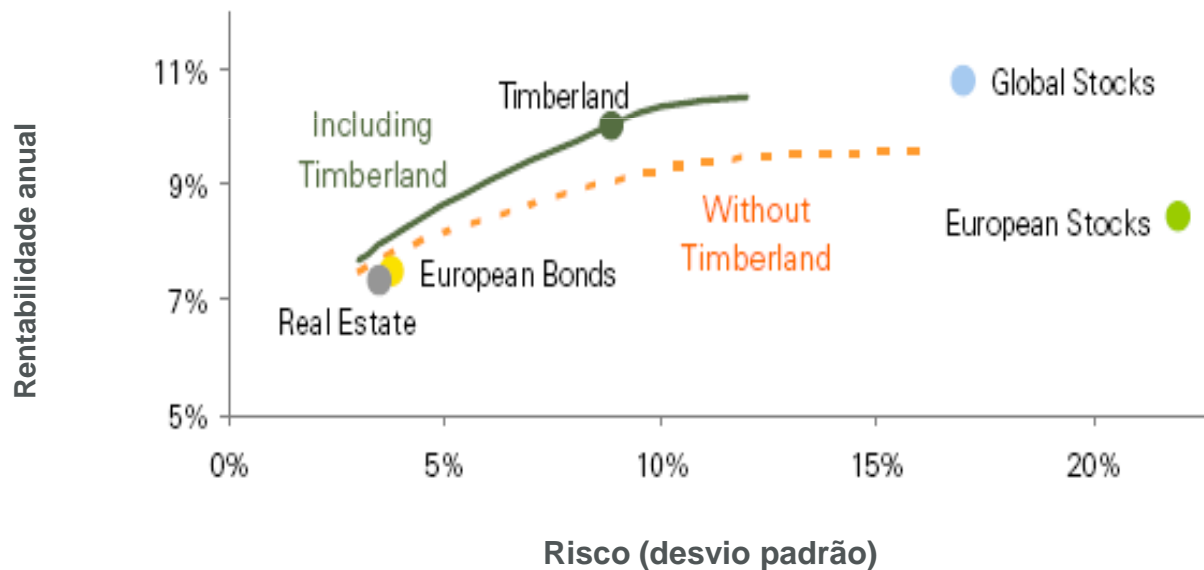
Enquadramento - Investimento em Activos Florestais

O perfil rentabilidade-risco de um dado *portfolio* poderá ser melhorado com a inclusão de “Activos Florestais”



Rácio Rentabilidade-Risco de uma carteira melhorado

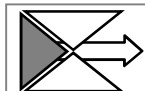
Fronteira de Eficiência Com e Sem Alocação em Activos Florestais



Fonte: International Woodland Company (IWC, 2006)

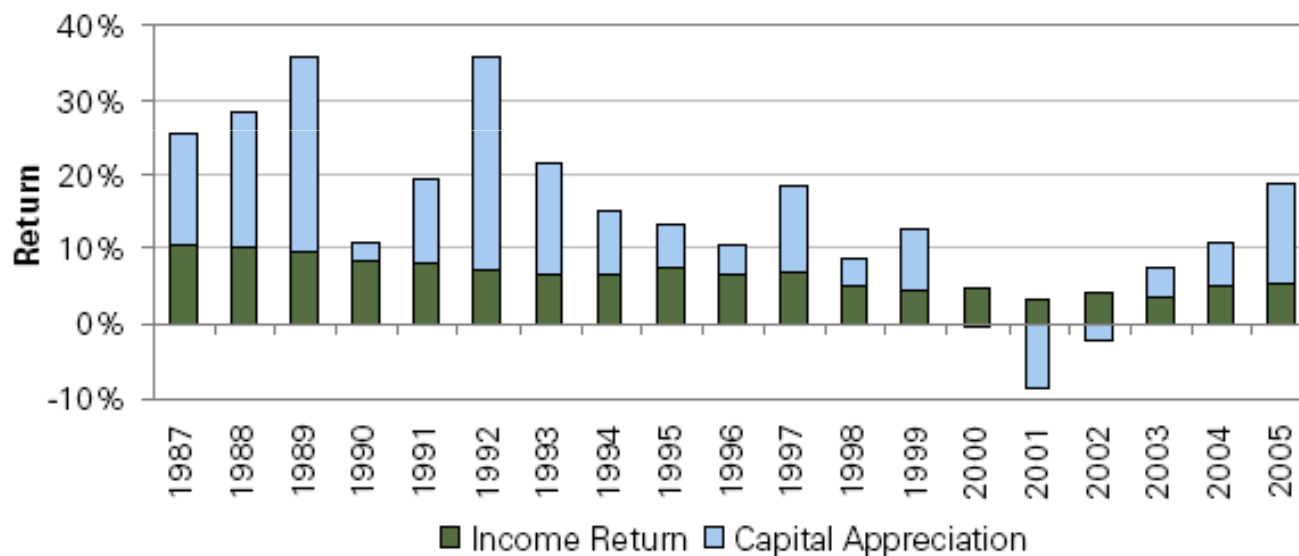
Enquadramento - Investimento em Activos Florestais

O perfil rentabilidade-risco de um dado *portfolio* poderá ser melhorado com a inclusão de “Activos Florestais”



Rácio Rentabilidade-Risco de uma carteira melhorado

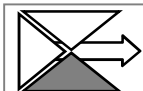
Peso relativo das componentes de *cash-flows* e valorização do capital na rentabilidade do Investimento



Fonte: International Woodland Company (IWC, 2006)

Enquadramento - Investimento em Activos Florestais

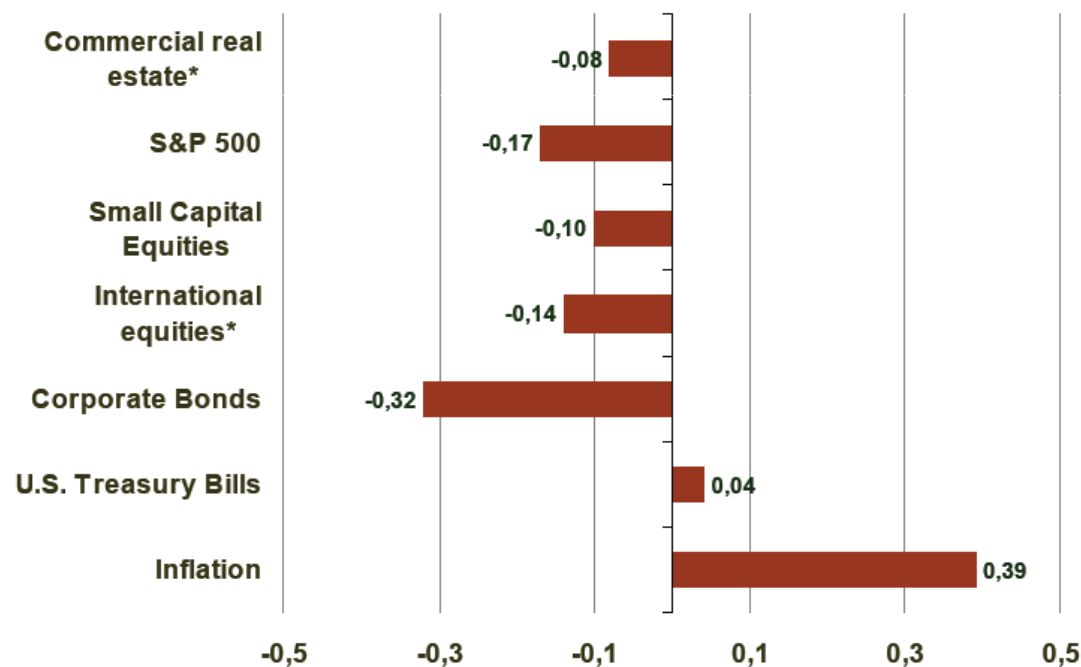
O Investimento em Activos Florestais constitui um excelente veículo para a diversificação e proporciona um horizonte de investimento alargado



Correlação Baixa ou Negativa com Classes Tradicionais de Activos

Correlação com Rentabilidade do Investimento Florestal, EUA, 1960-2002

Timber vs Real Estate, Bonds, Treasury Bills, Equity, Inflation



Fonte: Hancock Timber Resource Group (HTRG)

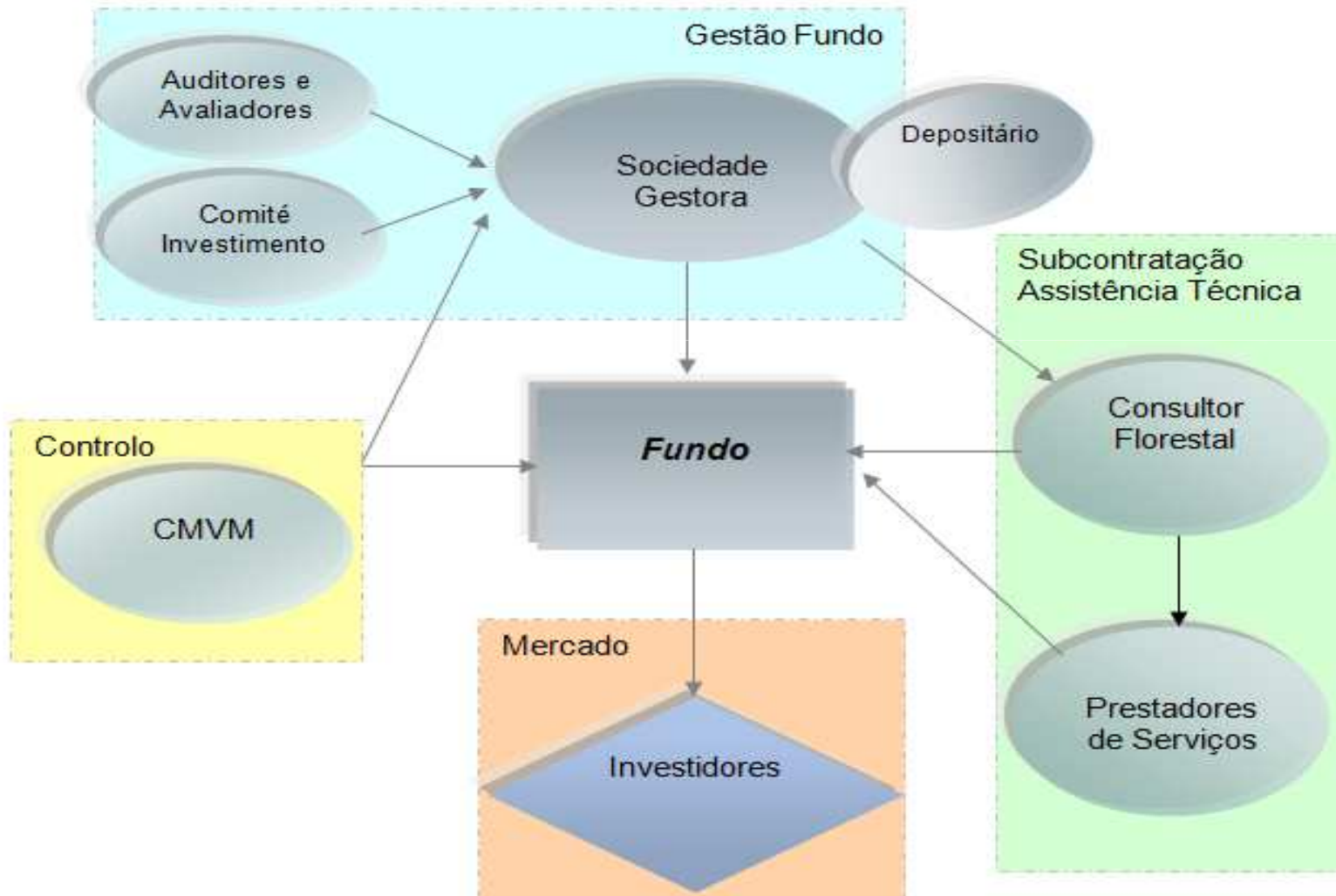
Fundos de Investimento Imobiliário Florestal (FIIF) – Relações Institucionais



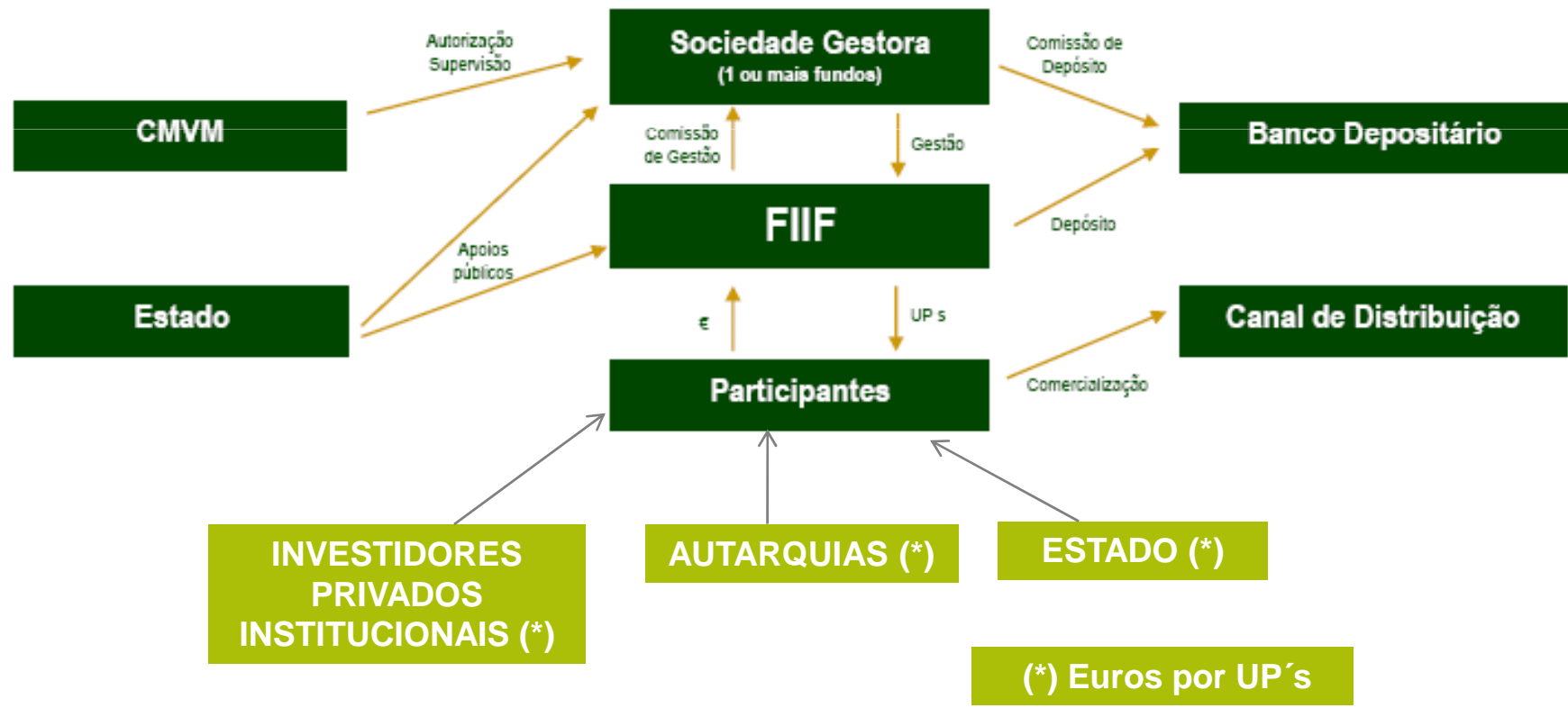
Enquadramento dos FIIF em Portugal
Relações Jurídico-Institucionais...



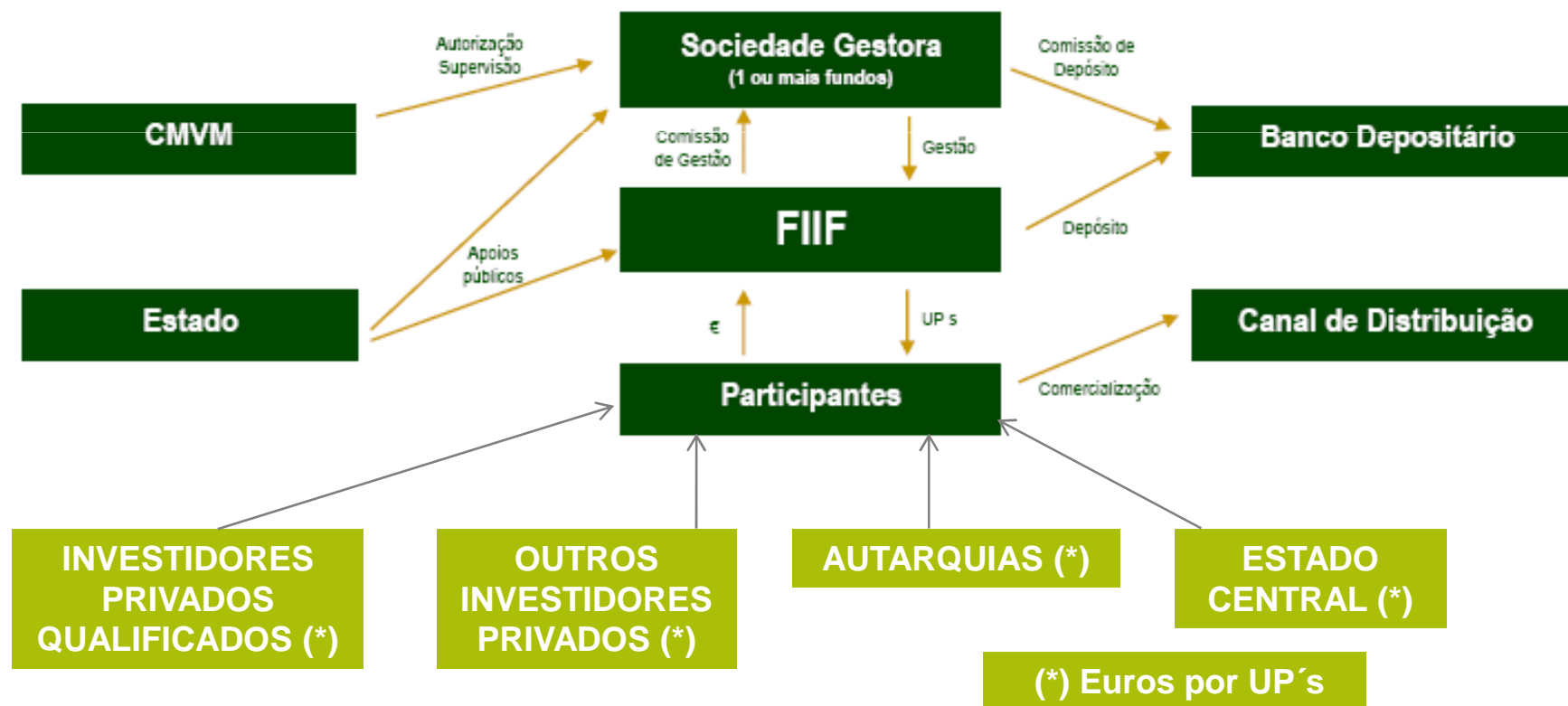
Modelo Jurídico-Institucional de um FIIF



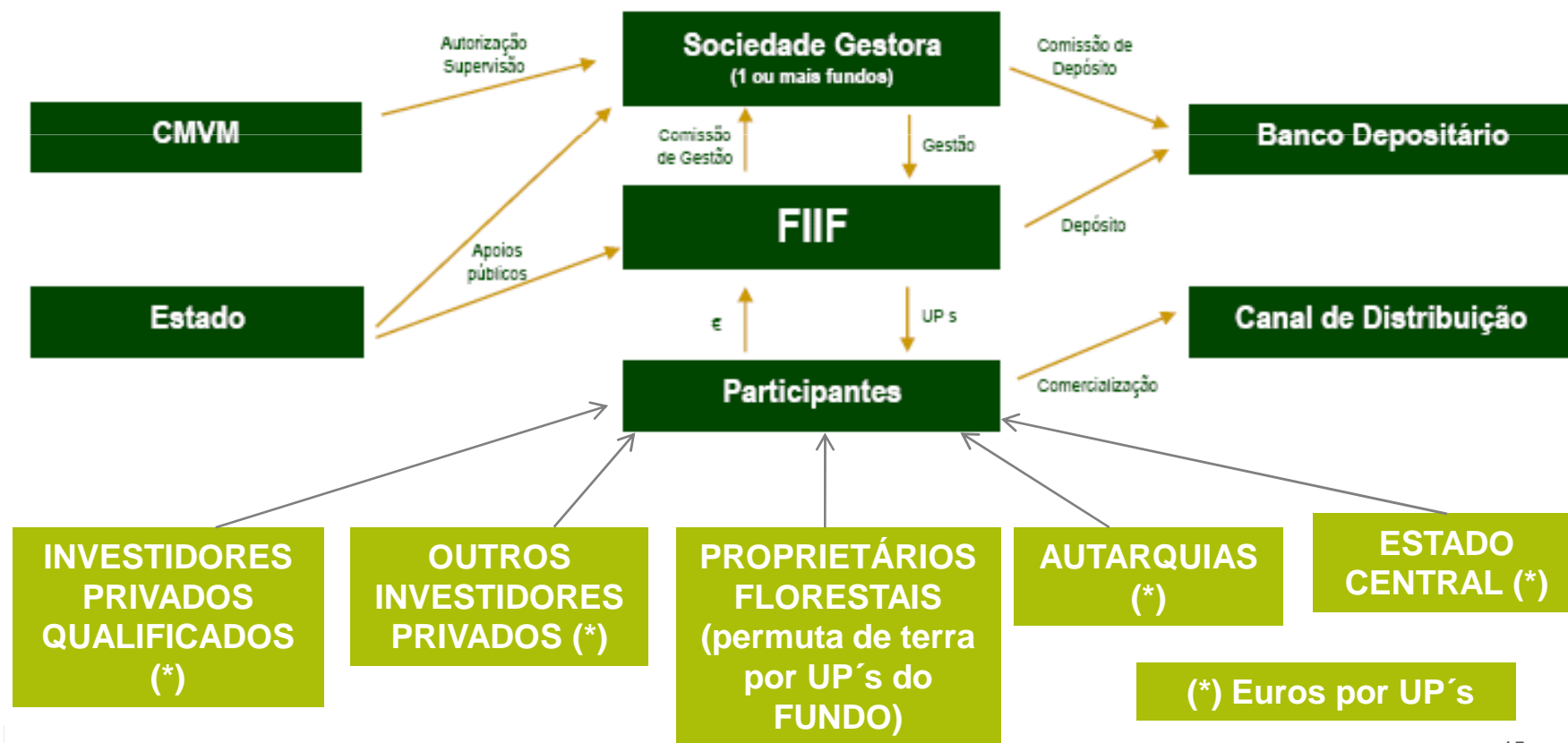
Fundos de Investimento Imobiliário Florestal (FIIF) – Relações Institucionais



Fundos de Investimento Imobiliário Florestal (FIIF) – Relações Institucionais

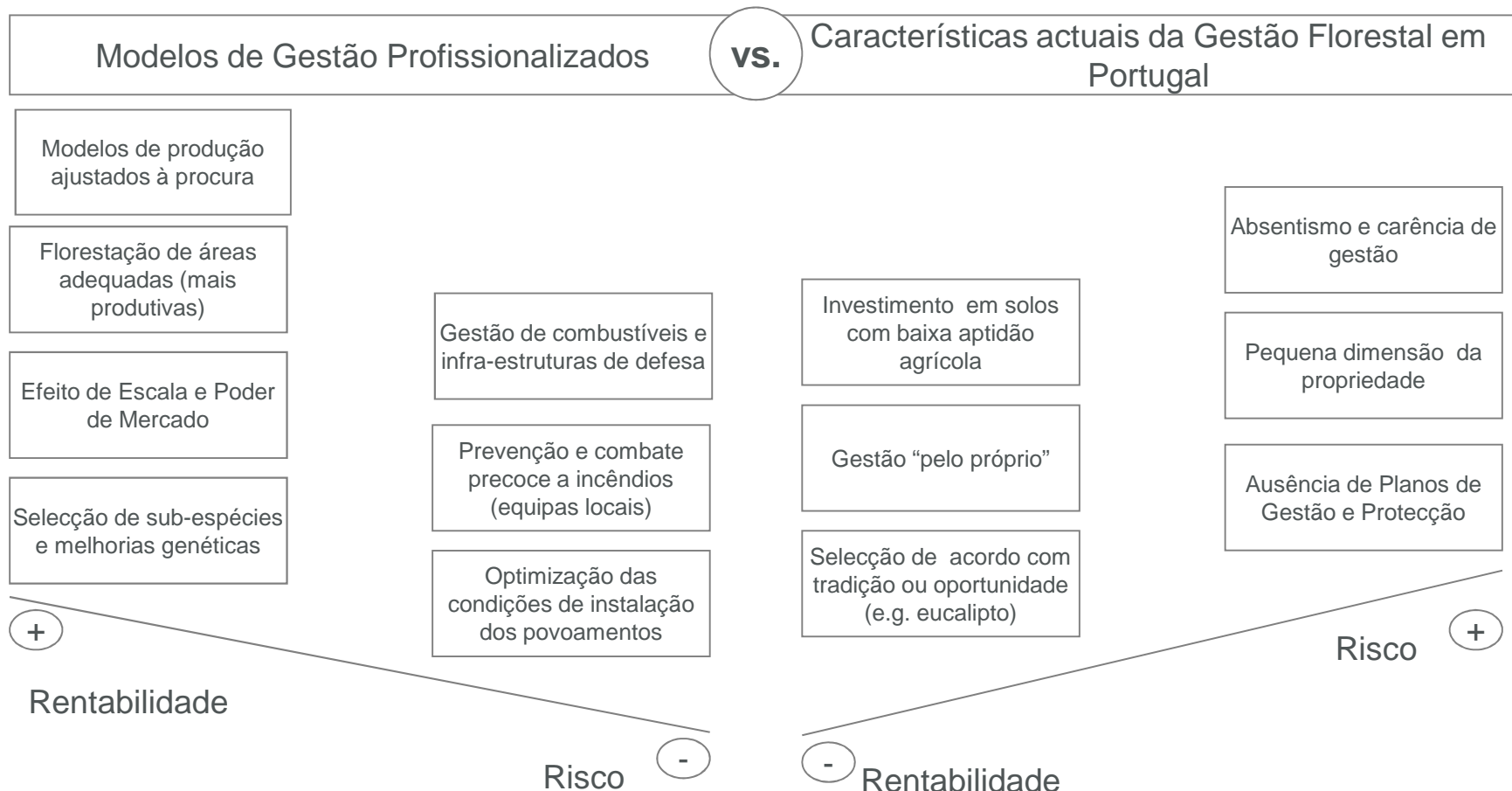


Fundos de Investimento Imobiliário Florestal (FIIF) – Relações Institucionais



Enquadramento - Investimento em Activos Florestais Nacionais

A Floresta pode constituir um investimento muito atractivo com a operacionalização de melhores práticas de gestão





**DESCRIÇÃO
DO FUNDO**

- Primeiro Fundo de Investimento Imobiliário Florestal Português, sob a forma de Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, de subscrição particular, com duração de 10 anos, prorrogável, com um montante de 20 milhões de euros
- Maioritariamente detido por privados, beneficia do apoio de capitais públicos, nacionais e comunitários, através do IFAP, IP, traduzindo-se na:
 - (i) distribuição pelas UP detidas pelos participantes privados (UP de categoria B) da remuneração atribuível às UP detidas pelo IFAP, IP (UP de categoria A);
 - (ii) no estabelecimento de privilégios de reembolso na liquidação do Fundo aos detentores privados de capital, garantindo na maturidade 50% do valor investido.

**POLÍTICA DE
INVESTIMENTO
DO FUNDO**

- Aquisição de prédios rústicos, ou do respectivo direito de superfície, com potencialidades para as seguintes actividades:
 - Produção e exploração florestal, com base na instalação de novos povoamentos e gestão de povoamentos existentes, com predomínio da espécie de pinheiro-bravo
 - Animação turística relacionada com o turismo de natureza, turismo cultural em meio rural e desporto ao ar livre, incluindo a aquisição e adaptação de prédios urbanos para apoio
 - Gestão e exploração de concessões de zonas de caça turística
 - Promoção da produção e exploração de todos os recursos silvestres ocorrentes
 - Promoção da produção e valorização das externalidades positivas
 - Arrendamento de superfície para utilizações não conflitantes com o uso florestal.

Apresentação do PRIMEIRO FUNDO FLORESTA ATLÂNTICA
Política de Investimento do Fundo



**POLÍTICA DE
INVESTIMENTO
DO FUNDO**

- Promoção de Boas Práticas;
- Formação de prestadores de serviços;
- Certificação da GFS;
- Desenvolvimento de novos mercados;
- Diversificação de actividades e segmentos de produto;
- Parcerias com agentes locais;
- Parcerias com autoridades nacionais/internacionais;
- Parcerias com Instituições de Investigação Científica.

Apresentação do PRIMEIRO FUNDO FLORESTA ATLÂNTICA
Política de Investimento do Fundo



**POLÍTICA DE
INVESTIMENTO
DO FUNDO**

- Investimento predominante em áreas desfavorecidas de montanha do centro e Norte do País ;
- Investimento por Núcleos com dimensão máxima de 5% da carteira;
- Dispersão geográfica;
- Elevada diversificação de espécies produtos florestais;

Apresentação do PRIMEIRO FUNDO FLORESTA ATLÂNTICA
Quem são os participantes do Fundo?...



- Grandes Bancos Portugueses
- Companhias de Seguros
- Outros Fundos de Investimento
- Sociedades de capital de risco
- IFAP (detém 46% das Unidades de Participação)

Apresentação do PRIMEIRO FUNDO FLORESTA ATLÂNTICA Gestão de riscos...



➤ No sentido de minimizar os riscos decorrentes dos incêndios, o Fundo diversifica em termos geográficos as propriedades em que investe e as espécies florestais e produtos que privilegia:

- Produção de cogumelos silvestres
- Venda de direitos de emissão de carbono no mercado voluntário
- Produção de frutos vermelhos
- Produção de noz, amêndoa, castanha e avelã
- Parcerias com promotores de turismo da natureza
- Fomento de actividades tradicionais (cestaria, tanoaria, artesanato) consumidoras de madeiras de pequeno calibre de castanheiro, carvalho e cerejeira;
- Produção de biomassa para valorização energética (plantações dedicadas)
- Promoção e Gestão de Reservas Turísticas de Caça

➤ No âmbito da gestão dos activos, presta particular atenção à componente prevenção dos incêndios florestais e de pragas e doenças, realizando e implementando rigorosos planos de gestão florestal e de defesa da floresta contra incêndios.

- Rendimento garantido – antecipação de receitas;
- Diminuição dos riscos;
- Valorização das propriedades
- Gestão profissional
- Emprego local
- Exemplo de boas práticas

Apresentação do PRIMEIRO FUNDO FLORESTA ATLÂNTICA
 Ponto de situação do investimento...



Ponto de situação de Investimento do Primeiro Fundo Floresta Atlântica (Agosto 2010)		
Quant. Prédios Rústicos - 121	Área (ha)	Valor Investimento
Aquisições	768	2.810.042 €
Arrendamentos	2348	4.980.492 €
Total Investimento Património	3116	7.790.534 €
Investimento em Gestão de Activos*		1.834.939 €
Investimento Total		9.625.472 €

* (Plantações, beneficiações, infra-estruturas, DFCI, Certificação GFS, estudos e PGF's)

Concelhos abrangidos pelo Investimento do Fundo (2010)
Braga, Bragança, Covilhã, Fundão, Guarda, Mogadouro, Marvão, Penafiel; Ponte de Lima; Pinhel; Portalegre, Sabrosa, Vinhais; Vimioso.

Descrição	Accionistas
<ul style="list-style-type: none"> ▪ O FUNDO é administrado pela FLORESTA ATLÂNTICA – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. ▪ Apresenta como principal missão concretizar o objectivo estratégico de promoção do desenvolvimento sustentado da floresta, através do empenhamento da iniciativa privada ▪ Objectivos estratégicos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ implementação de mecanismos de gestão que promovam a eficiência e o lucro; ▪ Promoção de parcerias entre o Sector Público e Entidades Privadas na criação e promoção de novos instrumentos na área florestal ▪ Criar um “efeito de demonstração” que suscite o interesse pelo lançamento de novos fundos de investimento florestal e de novas sociedades gestoras. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A Floresta Atlântica – SGFII, S.A. é uma sociedade anónima constituída em Junho de 2007, com um Capital Social de 375.000 Euros ▪ Em Outubro de 2008, com a entrada de dois novos accionistas, verificou-se um aumento de Capital Social para 425.625 Euros ▪ Accionistas actuais: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, IP - 40,5% ▪ Caixa Geral de Depósitos – 11,9% ▪ Crédito Agrícola-SGPS, S.A. (Grupo Caixa de Crédito Agrícola Mútuo) – 11,9% ▪ Banco Espírito Santo – 11,9% ▪ Fomentinvest Energia-SGPS, S.A. – 11,9% ▪ Banib – Banco de Investimentos, S.A. – 11,9%

Floresta Atlântica – SGFII, SA

www.floresta-atlantica.pt

Luís Unas

luis.unas@floresta-atlantica.pt

