



FUNDIESTAMO

SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS  
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

Relatório  
e Contas

2020

Handwritten signature and initials in the bottom right corner, including the letters "ZIR" and a star symbol.



FUNDIESTAMO

SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS  
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S. A.

## NOTA INTRODUTÓRIA

No final de 2020, o valor dos Fundos Imobiliários sob gestão da Fundiestamo – SGOIC, S.A. (designada abreviadamente por «Fundiestamo», «Sociedade Gestora» ou «Sociedade»), ascendia a 274 milhões de euros, representando um crescimento de 1% face ao ano anterior, sendo composta por 3 Fundos:

- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado “FUNDIESTAMO I”
- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto “IMOPOUPANÇA”
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - Fundo Especial de Investimento Imobiliário (“FNRE”)

### FUNDO FUNDIESTAMO I

Em 31 de dezembro de 2020, o Valor Líquido Global do Fundo, Fundiestamo I, cifrava-se em 165 milhões de euros, registando uma rentabilidade, bruta, de 7,18% no exercício de 2020, o que representa dos melhores desempenhos, na categoria de Fundos Fechados, tendo distribuído 7,1 milhões de euros, aos seus Participantes.

### FUNDO IMOPOUPANÇA

Em 31 de dezembro de 2020, o Valor Líquido Global do Fundo, Imopoupança, cifrava-se em 84 milhões de euros, registando uma rentabilidade, bruta, de 2,11% no exercício de 2020, tendo distribuído cerca de 386 milhares de euros aos seus Participantes.

Destes 84 milhões de euros, 37,5 milhões de euros correspondem ao valor dos ativos imobiliários e 47,6 milhões de euros representam o montante em depósitos à ordem.

A Fundiestamo desenvolveu ao longo de 2020 intensas ações para investir a liquidez, deste Fundo, em ativos imobiliários de rendimento, que permitam elevar a sua rentabilidade e conseqüentemente os montantes a distribuir aos seus Participantes, tendo para isso celebrado nos últimos dias de 2020 uma promessa de compra de um prédio no valor de 11,4 milhões de euros.

Simultaneamente, a Fundiestamo procedeu, durante o ano de 2020, a duas alterações à política de investimento definida do Regulamento de Gestão do Fundo (com efeitos a partir de Fevereiro e Agosto) de forma a adequá-la à oferta de imóveis disponíveis no mercado.

O saldo das subscrições e resgates durante o exercício em análise, foi de aproximadamente 1,9 milhões de euros negativos, situação que perspetivamos inverter durante 2021 uma vez que a aquisição de novos imóveis permitirá ao Fundo estar mais perto de obter os níveis de rendimento, bastante atrativos, que obteve no passado recente, e com isso voltar a atrair mais investidores.

DAE.  
1  
SMA



FUNDIESTAMO

SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS  
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S. A.

## FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Criado em 2016, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro. Durante os anos de 2017 e 2018 foram preparadas as bases para a constituição do primeiro Fundo de subfundos a operar no mercado português.

Em 2019, foram constituídos os três primeiros subfundos – ImoMadalena, em Lisboa, com um VLGf de 2 milhões de euros; o ImoResidências, em Lisboa com um VLGf de 22 milhões de euros e o ImoAveiro, em Aveiro com um VLGf de 452 mil euros, reportando-se estes montantes a 31 de dezembro de 2020.

Encontram-se, presentemente, dois subfundos em fase de subscrição: ImoCasaPia, em Lisboa e ImoCoimbra, em Coimbra, perspetivando-se a criação de outros subfundos em 2021.

## SOCIEDADE GESTORA

A Sociedade Gestora continua a apresentar uma situação financeira sólida e perspetivas de crescimento consistentes, alicerçando a materialização da sua missão - criar valor para os participantes dos fundos por si geridos e concretizar o desenvolvimento no FNRE, de habitação e alojamento estudantil para arrendamento acessível - nos seus valores, dos quais se destacam a competência, a eficiência e a transparência.

A concretização dos investimentos que permitirão aplicar parte da liquidez existente no Fundo Imopoupança e a constituição, subscrição e desenvolvimento dos subfundos ao abrigo da missão a levar a cabo pela Sociedade no âmbito do FNRE, são os grandes desafios para a Fundiestamo em 2021.

## CONTEXTO

A pandemia, provocada pelo novo coronavírus (Covid-19), que se começou a manifestar, em Portugal, com maior incidência, a partir de março de 2020 trouxe-nos um novo e incerto contexto que ultrapassaremos com empenho, resiliência, rigor nas análises e foco nos resultados.

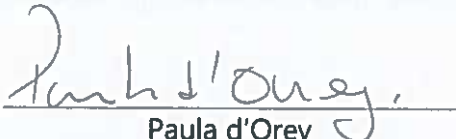
A Sociedade Gestora manteve a continuidade sem disrupções, acompanhando em permanência a evolução da pandemia, os seus impactos económico-sociais, e com base em toda a informação conhecida, à data, não perspetiva que a referida, pandemia, venha a provocar, a curto prazo, consequências significativas ao nível da continuidade das operações dos Fundos sob gestão.


2  
JAC: X  
CAF





Lisboa, 17 de março de 2021

### O Conselho de Administração

  
Paula d'Orey  
(Administradora Executiva)

  
Nuno Gonçalves Filipe  
(Administrador Executivo)

  
Emília Franco Frazão  
(Administradora Não Executiva)

  
António Santiago de Freitas  
(Administrador Não Executivo)



## ÓRGÃOS SOCIAIS

De 1 de janeiro a 8 de setembro de 2020, os titulares dos órgãos sociais da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. (Fundiestamo), correspondiam aos que se encontravam em funções no âmbito do triénio de 2017-2019. Em setembro de 2020, o acionista único elegeu os órgãos sociais para o triénio de 2020-2022.

Detalhando:

Os membros da Assembleia Geral foram eleitos, para o triénio de 2017-2019, através de Deliberação Unânime por Escrito (DUE) de 23 de janeiro de 2017 e iniciaram funções a 1 de fevereiro de 2017. Para exercer a função de Presidente, foi eleito o Dr. João Manuel de Castro Plácido Pires e para a função de Secretário, o Dr. Eduardo Manuel da Silva Lima. Por DUE de 9 de setembro de 2020, foram ambos reconduzidos para o mandato de 2020-2022.

O Conselho de Administração no início do exercício de 2020 era composto pelo Professor Eduardo Nuno Brito Santos Júlio, (Presidente), eleito através da DUE de 26 de junho de 2019, pela Dra Vera Cristina Saudade e Silva Lopes de Macedo de Sousa (Vogal Executiva), eleita através da DUE de 2 de janeiro de 2019, pelo Dr. João Carlos da Silva Sacadura Pinhão (Vogal Executivo), pela Dra. Emília de Noronha Galvão Franco Frazão (Vogal não executiva) e pelo Dr. António José Santiago de Freitas (Vogal não executivo), eleitos através da DUE de 19 de setembro de 2019.

Em 28 de fevereiro de 2020, a Vogal Executiva do Conselho de Administração, Vera Cristina Saudade e Silva Lopes de Sousa de Macedo renunciou ao mandato, tendo a renúncia sido aceite pelo acionista único por DUE de 6 de março e com efeitos a 9 de março de 2020.

Em 26 de julho de 2020, o administrador executivo João Carlos Sacadura da Silva Pinhão cessou funções, por renúncia ao mandato com efeitos imediatos, em virtude da sua nomeação para o cargo de Vogal Executivo do Conselho de Administração da Parpública – Participações Públicas, S.A.

Em 31 de agosto de 2020, o Presidente do Conselho de Administração Eduardo Nuno Brito Santos Júlio cessou funções, por renúncia ao mandato datada de 23 de julho.

O acionista único, através da DUE de 9 de setembro de 2020, elegeu os órgãos sociais para o triénio de 2020-2022, passando o Conselho de Administração a ter a composição seguinte:

Dra. Teresa Mafalda Andrade do Passo de Sousa – Presidente Executiva

Dra. Ana Paula Pinheiro Torres Aguiar de Carvalho d'Orey – Vogal Executiva

Eng. Nuno Miguel Gonçalves Filipe – Vogal Executivo

Dra. Emília Noronha Galvão Franco Frazão – Vogal não Executiva

Dr. António José Santiago Freitas – Vogal não Executivo

4  
DUE  
A  
CAF



Em 5 de novembro de 2020, a Presidente do Conselho de Administração cessou funções por renúncia ao mandato, com efeitos imediatos, o que foi aceite pelo acionista.

No exercício de 2020, o Conselho Fiscal, no âmbito do triénio de 2017-2019, foi composto pelo Dr. João Augusto Cantiga Esteves, na qualidade de Presidente, a Dra. Helena Maria da Costa Ferreira Guerra e a Dra. Maria do Rosário Amado Pinto Correia, como Vogais e a Dra. Ana Paula da Costa Ribeiro, com suplente, tendo sido reconduzidos para o mandato de 2020-2022, através da Deliberação Unânime por escrito de 9 de setembro de 2019.

Por último, a 27 de setembro de 2018, foi eleita por Deliberação Unânime por escrito, para completar o mandato de 2017-2019, a sociedade Oliveira, Reis & Associados, SROC, Lda., como Revisor Oficial de Contas, inscrita na CMVM sob o n.º 20161381 e na OROC sob o n.º 23, representada pelo Dr. Carlos Manuel Moleirinho Grenha e pela Maria Balbina Boino Cravo, como Revisor de Contas Suplente, que a DUE eletivas de 9 de setembro de 2020 manteve em funções.

A composição dos órgãos sociais, a 31 de dezembro de 2020, era a seguinte:

### Mesa da Assembleia Geral

**Presidente** Dr. João Manuel de Castro Plácido Pires  
**Secretário** Dr. Eduardo Manuel da Silva Lima

### Conselho de Administração

**Vogal Executiva** Dra. Ana Paula Pinheiro Torres Aguiar de Carvalho d'Orey  
**Vogal Executivo** Eng. Nuno Milguel Gonçalves Filipe  
**Vogal não Executiva** Dra. Emília de Noronha Galvão Franco Frazão  
**Vogal não Executivo** Dr. António José Santiago Freitas

### Conselho Fiscal

**Presidente** Dr. João Augusto Cantiga Esteves  
**Vogal** Dra. Helena Maria da Costa Ferreira Guerra  
**Vogal** Dra. Maria do Rosário Amado Pinto Correia  
**Vogal Suplente** **Dra. Ana Paula Costa Ribeiro**

### Revisor Oficial de Contas

**Efetivo** Oliveira, Reis e Associados, SROC, Lda., representada por Carlos Grenha (ROC n.º 1266)  
**Suplente** Maria Balbina Boino Cravo (ROC n.º 1428)



FUNDIESTAMO

SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS  
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

## Estrutura Acionista

A Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. é detida a 100% pela Parpública – Participações Públicas, (SGPS), SA..

6  
\$  
EPA  
RPE.



## ÍNDICE

NOTA INTRODUTÓRIA.....	1
ÓRGÃOS SOCIAIS.....	4
<b>1 RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....</b>	<b>8</b>
1.1 A Sociedade Gestora .....	8
1.2 Economia Portuguesa.....	9
1.3 Mercado Imobiliário em Portugal .....	13
1.4 O Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário em 2020.....	20
1.5 Atividade Desenvolvida .....	23
1.6 Fundos Sob Gestão: Caracterização e Atividades .....	24
1.7 Demonstração de Resultados e Balanço .....	28
1.8 Proposta de Aplicação de Resultados .....	29
1.9 Dividendos Distribuídos em Exercícios Anteriores.....	29
1.10 Perspetiva de Atividade da Sociedade Gestora para 2021 .....	30
1.11 Agradecimentos .....	31
<b>2 CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS.....</b>	<b>32</b>
<b>3 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....</b>	<b>49</b>
<b>4 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....</b>	<b>54</b>
<b>5 RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL E CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS .....</b>	<b>73</b>

7  
D  
A  
EAF  
DRE



## 1 RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

### 1.1 A Sociedade Gestora

A Fundiestamo foi constituída com a publicação do DL n.º 209/2000, de 2 de setembro.

Tem como objeto social principal a administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário abertos, fechados ou mistos, nos termos e condições estabelecidos por lei.

O seu capital social é de 1 milhão de euros.

A sociedade obteve a autorização do Banco de Portugal (BdP), para o desenvolvimento da sua atividade em março de 2006 e em setembro do mesmo ano obteve o registo especial junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

No entanto, em consequência da publicação da Lei n.º 16/2015, a sociedade foi obrigada a renovar o pedido de autorização para o exercício de atividade, junto do BdP e da CMVM, tendo dado início a um novo processo de registo. Por decisão do Conselho de Administração da CMVM, de 27 de dezembro de 2019, foi concedido à sociedade o registo para o exercício da atividade de gestão de organismos de investimento imobiliário.

A Fundiestamo tem atualmente três fundos sob gestão:

- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I;
- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança;
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

Até 31/12/2019, a sociedade foi supervisionada pelo BdP e pela CMVM, no entanto, o D.L. n.º 144/2019, de 23 de setembro, que alterou o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF), o Código dos Valores Mobiliários (CVM) e o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), procede à transferência das competências de supervisão sobre as sociedades gestoras de fundos de investimento, passando a CMVM, no que respeita à atividade de supervisão, a exercer a vertente prudencial, a qual já era exercida relativamente aos fundos de investimento e a vertente comportamental, relacionada com a atividade das sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo.

O diploma em referência contempla algumas alterações com impacto na atividade das sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo (SGOIC), entrou em vigor a partir de 1 de janeiro de 2020.

8  
P  
RAE  
A  
EAF



## 1.2 Economia Portuguesa

### Situação económica internacional

A pandemia Covid-19 afetou profundamente a atividade económica em 2020, em Portugal e no resto do mundo. Após a queda de 9,4% no primeiro semestre de 2020 face ao final de 2019, a atividade económica mundial recuperou durante os meses de verão, tendo existido a ideia de que a aprovação de vacinas e o lançamento dos programas de vacinação em alguns países no mês de dezembro, pudessem contribuir para manter o ciclo de recuperação. Contudo, tais expectativas não se verificaram com o prolongamento dos tempos para aprovação, produção e distribuição de vacinas e para a, subsequente, implementação de programas de vacinação. A isto viria a somar-se tanto o ressurgimento de novas ondas de casos como o aparecimento de variantes do vírus, levando a reintrodução de medidas de contenção, condicionando a atividade da generalidade dos sectores económicos e a confiança dos agentes económicos a nível global com o Produto Interno Bruto (PIB) mundial a registar uma queda de 3,5% em 2020, prevendo-se o crescimento de 5,6% em 2021 e 3,7% em média nos dois anos seguintes.

Nos Estados Unidos, os resultados das eleições ajudaram a reduzir a incerteza e a sustentar a apetência dos investidores pelo risco. Contudo, o ressurgimento das infeções por COVID-19 e o desvanecimento do estímulo orçamental, ensombraram as perspetivas no curto prazo com o PIB a reduzir 3,5% em 2020, segundo dados divulgados pelo escritório oficial de estatísticas (BEA) do Departamento de Comércio do país. As condições no mercado de trabalho melhoraram, mas a recuperação é ainda incompleta. A taxa de desemprego caiu num contexto de diminuição das suspensões temporárias do trabalho (*layoffs*), mas o número de novas vagas de trabalho manteve-se reduzido. Para 2021 as perspetivas também não são muito animadoras, pois apesar do pacote de estímulos de 1,9 biliões de dólares desenhado pelo novo presidente, a pandemia continua em forte propagação no país.

Na Zona Euro, o ressurgimento de casos de COVID-19 e as medidas de contenção associadas a estes, restringiram significativamente a atividade económica, com o PIB a apresentar no fecho de 2020, uma queda de 6,8%, de acordo com os dados divulgados pelo Eurostat. Embora as medidas de política orçamental estejam a apoiar as famílias e as empresas, os consumidores mantêm-se cautelosos perante a pandemia e as ramificações da mesma para o emprego e distribuição dos rendimentos. Além disso, balanços das empresas mais fracos e a incerteza no tocante às perspetivas económicas estão a afetar negativamente o investimento empresarial.

No médio prazo, a retoma da economia da zona euro deverá ser apoiada por condições de financiamento favoráveis, uma orientação orçamental expansionista e uma recuperação da procura à medida que as medidas de contenção são levantadas e a incerteza diminui. O orçamento de longo prazo, juntamente com o NextGenerationEU, o

9  
SA  
A



instrumento temporário concebido para impulsionar a recuperação, será o maior pacote de medidas de estímulo alguma vez financiado pelo orçamento da zona euro, o qual contempla um total de 1,8 biliões de EUR que irá ajudar a reconstruir a Europa pós-COVID-19. Será uma Europa mais verde, mais digital e mais resiliente.

A China por seu lado, conteve eficazmente a propagação do vírus desde cedo, e ao contrário dos seus parceiros comerciais, sem recaídas comprometedoras e a concretizar aquilo a que os economistas chamam de retoma em "V", garantiu durante o ano de 2020 uma taxa de crescimento positivo, com uma variação positiva do PIB, de 2,3% face a 2019, consolidando a ideia de que a China é entre as economias mundiais, a que está a sair de forma mais rápida da crise, ainda que este seja o crescimento mais baixo registado desde 1976. Atento a esta situação, e sabendo de antemão do desconforto que os EUA e Europa têm para com os seus produtos, o governo chinês tem apostado numa estratégia de reforço da procura interna, como forma de mitigar o risco associado à valorização que tem vindo a ocorrer do iuan face ao dólar, e consequente decréscimo do volume das suas exportações.

O preço do petróleo caiu mais de 20% em 2020, o que prejudicou o consumo mundial, apesar do aumento dos preços registado no final do ano. Para 2021, reflexo da recuperação global estimada da procura e menores cortes da produção, os preços do petróleo devem subir acima de 20 por cento, mas ainda muito abaixo da média registada em 2019.

Condicionado pelos fluxos internacionais de turismo, transportes, e por uma reorganização das cadeias de produção globais, o comércio mundial registou também uma queda próxima dos 9,5% em 2020, existindo a perspetiva de um crescimento 7,1% em 2021 e 4,0 % em média nos dois anos seguintes.

Embora a atividade no setor da indústria transformadora continue a resistir bem, a atividade no setor dos serviços foi em 2020, gravemente atingida pelo aumento das taxas de infeção e pelas novas restrições à interação social e à mobilidade. A inflação permaneceu muito reduzida no contexto de uma procura fraca e de uma considerável margem disponível nos mercados de trabalho e do produto.

As taxas de rendibilidade e os diferenciais das obrigações soberanas de longo prazo diminuíram significativamente na zona euro ao longo do ano, num contexto de expectativas de continuação do apoio monetário e orçamental, a par de uma melhoria, a nível mundial, do sentimento de risco, desencadeada, em particular, pelas notícias encorajadoras de vacinas bem-sucedidas. Os preços dos ativos de risco aumentaram em conformidade. Nos mercados cambiais, o euro registou uma ligeira apreciação face ao dólar em termos ponderados pelo comércio.



Em resumo, as medidas de contenção da crise de saúde pública e a atitude de precaução dos agentes económicos determinaram uma queda sem precedentes do PIB em 2020, o que está na origem da maior recessão mundial desde a Segunda Guerra Mundial.

### Situação económica nacional

A economia portuguesa, consequência dos efeitos da pandemia, apresentou, de acordo com os dados facultados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), uma contração do PIB no 4.º trimestre de 2020 de 5,9%, tendo diminuído 7,6% em 2020, ao contrário do aumento de 2,2% registado em 2019, mas já em desaceleração, quando comparado com os 3% verificados em 2017-18.

Após uma queda de 17,3% no primeiro semestre, por comparação com o final de 2019, a economia recuperou de forma rápida no terceiro trimestre (crescimento de 13,3% em cadeia). No entanto, o surgimento de uma segunda vaga determinou a inversão da trajetória de recuperação, com a procura interna a apresentar um expressivo contributo negativo para a variação anual do PIB, após ter sido positivo em 2019, devido, sobretudo, à contração do consumo privado. O contributo da procura externa líquida foi mais negativo em 2020, verificando-se reduções intensas das exportações e importações de bens e de serviços, com destaque particular para a diminuição sem precedente das exportações de turismo.

No conjunto do ano de 2020, as exportações e as importações de bens diminuíram 10,2% e 15,2%, respetivamente (+3,5% e +6,0% em 2019, pela mesma ordem), face ao ano anterior, tendo o défice da balança comercial de bens diminuído 6 024 milhões de euros para 14 051 milhões de euros. Desde 2009 que as exportações de bens não apresentavam uma variação homóloga negativa. Excluindo combustíveis e lubrificantes que reduziram 32,1% e 35,6%, em 2020, as exportações fortemente penalizadas com a quase interrupção do setor do turismo, e em particular dos não residentes, e as importações fortemente condicionadas pelo decréscimo na importação de material de transporte, combustíveis e lubrificantes, decresceram respetivamente 8,9% e 12,6% (+4,4% e +6,8% em 2019).

O impacto no rendimento das famílias em 2020 foi amortecido pelas medidas governamentais, incluindo as moratórias públicas ao crédito, decreto-Lei n.º 10-J/2020 (26 de março) e decreto-Lei n.º 26/2020 (16 de junho), com a taxa de poupança no primeiro semestre do ano a situar-se em 14,3% do rendimento disponível, um aumento de 6,9 pp face ao final de 2019, com uma reversão parcial na segunda metade do ano.

Para o consumo privado, principal componente da procura, as projeções do Banco de Portugal (BdP), no seu Boletim Económico de Dezembro, estimam uma descida de 6,8% em 2020, devido essencialmente à queda da despesa em bens duradouros e serviços, em particular nos que exigem interação social. Com a dissipação das medidas de contenção e da incerteza acerca da pandemia, o consumo privado deve retomar a trajetória de

11  
EAF  
★



recuperação em 2021, aproximando-se dos níveis de consumo registados antes da pandemia, em meados no final de 2022, mas mantendo a taxa de poupança ao longo do horizonte, e acima do observado em 2019, devido ao ambiente de alguma incerteza e taxa de desemprego acima do nível de pré-pandemia.

O consumo público deverá aumentar 0,4% em termos reais em 2020, tendência a manter para 2021, refletindo o crescimento das despesas na área da saúde e o aumento do emprego público, com o governo a lançar medidas que visaram atenuar os efeitos da pandemia, como as moratórias públicas que permitiram suspender o pagamento das prestações de locação financeira ou de crédito à habitação, a redução das taxas de retenção na fonte em sede de IRS, a diminuição do IVA sobre a eletricidade, o programa IVAucher, a criação de um apoio extraordinário ao rendimento dos trabalhadores e uma nova atualização extraordinária das pensões. Já para as empresas, as medidas passaram também pelas moratórias públicas de crédito que permitiram às empresas suspender o pagamento do capital e jurtos dos empréstimos contratados, pelo "Apoio Extraordinário à Retoma Progressiva de Atividade" e o "Incentivo Extraordinário à Normalização da Atividade Empresarial".

A dívida pública na ótica de Maastricht aumentou no final de 2020 para o valor recorde de 270,4 mil milhões de euros, o valor mais alto desde o início da série divulgada pelo BdP (que se inicia em 1995), com mais 20,4 mil milhões em relação a dezembro de 2019. Para este acréscimo da dívida pública, contribuiu o aumento dos títulos de dívida (17,6 mil milhões de euros), dos empréstimos (1,7 mil milhões) e das responsabilidades em depósitos (1,1 mil milhões de euros), por via, principalmente, das emissões de certificados do Tesouro. Já os depósitos das administrações públicas ascenderam a 23,9 mil milhões de euros no final do ano passado, aumentando 9,4 mil milhões de euros em 2020. Assim, a dívida pública líquida de depósitos subiu 11,0 mil milhões de euros em relação ao ano anterior, totalizando 246,5 mil milhões de euros.

O rácio da dívida pública na ótica de Maastricht em percentagem do PIB, de acordo com os dados divulgados pelo BdP, ficou nos 133,7% em 2020, um aumento face aos 117,2%, registado em 2019, e o mais elevado desde setembro de 2017 (131,3%).

A Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), após ter registado um crescimento de 6,3%, em 2019, deverá apresentar uma redução de cerca de 2,8% em 2020, menos que na generalidade dos países europeus, refletindo o crescimento do setor da construção. O investimento público deverá, no entanto, apresentar um crescimento dinâmico, beneficiando do acesso a fundos europeus.

### Emprego e Inflação

A taxa de desemprego em 2020 foi de 6,8%, de acordo com os dados divulgados pelo INE, um aumento de 0,3 pontos percentuais (p.p.) em relação ao verificado em 2019,

12  
SA  
me. \*



sendo previsível que suba em 2021 para 8,8%, com os jovens que estão na faixa etária dos 15 aos 34 anos, a registar os índices de desemprego mais elevados.

Para além das medidas de apoio ao emprego e do recurso ao teletrabalho, as decisões de contratação das empresas continuarão condicionadas pela existência de recursos subutilizados e pela incerteza quanto às perspetivas de procura, com o governo a lançar políticas que têm vindo a preservar o emprego e a liquidez das empresas, como são o caso do *layoff* simplificado, o pagamento de apoios pontuais à retoma da atividade empresarial, a isenção do pagamento de contribuições sociais, fiscais e medidas de suporte à formação profissional e apoios que visam a assistência à família.

A taxa de variação homóloga do Índice de Preços no Consumidor (IPC) registou uma variação média anual nula, abaixo da taxa de 0,3% registada no conjunto do ano de 2019. Ao evidenciar um forte movimento descendente nos meses de abril e maio de 2020, coincidentes com o confinamento imposto pela pandemia covid-19, o IPC registou uma ligeira recuperação nos meses de junho e julho, tendo depois voltado a registar uma variação homóloga negativa, e assim se manteve no resto do ano de 2020, de acordo com o INE.

Os preços da classe dos produtos alimentares e bebidas não alcoólicas, acompanhando o desenvolvimento da pandemia, foram aumentando, com um pico em abril de 2020. Este pico coincidiu com o encerramento de muitos estabelecimentos e uma diminuição da oferta deste tipo de produtos, mantendo-se sempre em valores superiores aos de 2019. A variação média nesta classe passou de 0,3% em 2019 para 2,1% em 2020.

Em oposição, na classe dos transportes, houve uma forte redução de preços até maio de 2020, determinada em grande medida pela evolução do preço dos combustíveis, mas também pela gratuidade de alguns serviços de transportes públicos na sequência da pandemia. Em termos médios anuais, os preços desta classe apresentaram uma diminuição de 2,1% em 2020, tendo assim deixado de ter um contributo positivo para o comportamento do IPC total.

### 1.3 Mercado Imobiliário em Portugal<sup>1</sup>

#### Introdução

O ano de 2020 iniciou mantendo o crescimento do mercado imobiliário já verificado em 2019 e a evolução positiva que se verifica desde 2013. A situação derivada da pandemia provocada pelo Covid-19 veio alterar a dinâmica e o crescimento em grande parte dos segmentos do Mercado Imobiliário. A incerteza atual de como tudo se vai desenvolver e

---

<sup>1</sup> O presente capítulo tem como principais fontes os documentos: JLL- Market 360º- 2020 de fevereiro de 2021; CBRE Portugal- Tendência do Mercado Imobiliário 2021; Cushman & Wakefield- Market Beat Portugal- Outono 2020.

13  
J. Noe. \* EAK



se teremos um mundo novo, com novos paradigmas imobiliários, com novas formas de viver levando ao desaparecimento de alguns investimentos ou tipologias, redução significativa da dinâmica ou até mesmo de redução do valor dos imóveis é uma constante.

O investimento imobiliário comercial em Portugal atingiu um valor de 2,9 mil milhões de euros, o terceiro melhor ano de sempre, só atrás de 2018 e 2019. O balanço de 2020 foi muito positivo tendo em conta o contexto geral, com parte da atividade económica suspensa, limitações de viagens e períodos de confinamento prolongados.

Mantém-se o contexto de baixas taxas de juro, elevada liquidez financeira e grande interesse no mercado imobiliário como investimento refúgio, aliado a Portugal manter vários fatores de atratividade que se distinguem a nível global.

Apesar do balanço positivo no setor imobiliário, a economia portuguesa sofreu uma contração económica e a taxa de desemprego subiu em 2020, sendo previsível que continue a subir em 2021, derivado da deterioração da economia e do fim do regime de *layoff*, o que associado ao fim das moratórias de crédito à habitação e redução drástica da atividade turística, venha a piorar o ambiente económico e consequentemente o mercado imobiliário português.

Existe uma grande incerteza de quando será a retoma do crescimento da atividade económica, mas deverá ocorrer a partir do 2º trimestre de 2021, com o fim do confinamento e avançar do Plano de Vacinação, o que conjuntamente com o Plano de Recuperação e Resiliência de Portugal, que prevê 36 reformas e 77 investimentos nas áreas sociais, clima e digitalização, num total de 13,9 mil milhões de euros em subvenções, ajudarão a relançar a economia.

No entanto o crescimento do investimento imobiliário em Portugal manteve-se no mercado habitacional e no mercado industrial e de logística, com vários projetos em curso.

Esta dinâmica e crescimento sustentado da procura manteve-se apesar da evolução desfavorável da economia, derivado da procura de habitações por cidadãos nacionais e na manutenção da facilidade de acesso ao financiamento junto da banca.

Registou-se, também, o acentuar da tendência para novas apostas em mercados alternativos, como as residências de estudantes, residências seniores e diversificação do investimento nos mercados tradicionais, como o de escritórios com novas tipologias de espaços que estimulem a cultura da empresa e a criatividade, e o mercado residencial a apostar essencialmente em tipologias com grandes espaços exteriores com *home offices*. Em paralelo e a contribuir para o reforço desta dinâmica, registou-se: (i) o interesse em terrenos para desenvolvimento de habitação e outros projetos de raiz, em detrimento de imóveis para reabilitação, (ii) derivado dos incrementos dos preços ao longo dos últimos anos, as alterações ao programa *Golden Visa*; (iii) a criação de áreas contenção



para novas unidades de alojamento local; (iv) alterações ao NRAU com limitações à rescisão de Contratos de Arrendamento e (v) o fim do Regime Excecional de Reabilitação Urbana.

Para a atividade hoteleira, e decorrente do contexto pandémico internacional, 2020 foi um ano bastante negativo para o Turismo em Portugal, com quebras de 65% nas receitas dos estabelecimentos hoteleiros, correspondendo a menos 2.700 milhões de euros.

Apesar disso, o Turismo em Portugal continua com notoriedade crescente com vários prémios internacionais, tendo sido atribuído em 2020 o Prémio de Melhor destino da Europa pelos *World Travel Awards*, pelo quarto ano consecutivo, além de mais 20 prémios no âmbito deste concurso. Foi também novamente considerado o país mais seguro da União Europeia e o terceiro do mundo, de acordo com o *Global Peace Index*.

Em 2021 prevê-se uma retoma mais rápida nas viagens de lazer, que representam 70% do Turismo em Portugal, que em 2019 teve um peso total de 15% no PIB Português. Assim, prevê-se que as cidades de Lisboa e do Porto, tenham uma recuperação mais lenta que as zonas de turismo de lazer.

Portugal mantém todos os atrativos para, em 2021, destacar-se como um destino turístico privilegiado no período pós-covid.

### Escritórios

O mercado de Escritórios passará os próximos anos por algumas alterações, mas mantendo a dinâmica, fruto da ainda elevada procura e da falta de oferta. Por outro lado, mesmo aumentando o número de profissionais em teletrabalho, os espaços de escritório terão de ter mais espaços de reunião e de lazer, assim como mais espaço físico para os trabalhadores que mantenham o trabalho presencial. As rendas contratadas não têm sofrido descidas, no entanto o aumento das yields é possível que venha a provocar uma queda nos valores de avaliação dos imóveis. As *vacancy rate* aumentaram para 6,8%, mas são ainda consideradas baixas.

Portugal continua na mira de vários *players* internacionais e é reconhecido como um destino atrativo pelas grandes multinacionais e *startups* tecnológicas, existindo também muita procura de espaços em *co-working* para novos empreendedores. No 1º Trimestre de 2021, a Consultora CBRE registava uma procura de espaços de escritórios ainda não satisfeita de 90.000 m<sup>2</sup> em Lisboa e de 25.000 m<sup>2</sup> no Porto. Assim, prevê-se níveis de atividade ocupacional de escritórios similares aos observados em 2020, entre 140.000 e 150.000 m<sup>2</sup> em Lisboa e entre 50.000 e 55.000 m<sup>2</sup> no Porto.

### Lisboa

O mercado de escritórios em Lisboa teve até ao início da pandemia um desempenho muito positivo, tendo sido 2019 o 2º melhor ano da década em termos de ocupação, num total de 193.892 m<sup>2</sup>. Em 2020, a ocupação de escritórios em Lisboa foi de 138.000

15  
D  
Ave.  
EPA  
A



m<sup>2</sup>, resultando numa quebra de 29%, derivado da suspensão ou adiamento de decisões de contratação ou expansão de áreas de escritório e também à redução da área contratada fruto da implementação do teletrabalho. No entanto verificou-se um aumento do peso da ocupação por empresas internacionais, resultando em 71% do total da ocupação em Lisboa.

Em termos de nova oferta em Lisboa, em 2020 entraram no mercado cerca de 37.000 m<sup>2</sup>, dos quais 45% já com contratos de pré-arrendamento, o que denota a escassez de oferta face à procura. Para 2021 estão em *pipeline* em Lisboa 150.000 m<sup>2</sup> (dando como exemplo no Parque das Nações os Empreendimentos em construção: EXEO com 30.000 m<sup>2</sup>, o Edifício AGEAS com 17.400 m<sup>2</sup> e o Edifício Verde Parque com 10.400 m<sup>2</sup>; no Prime CBD o Edifício Monumental com 19.000 m<sup>2</sup> e no Beato, o *Beato Creative Hub* com 30.000 m<sup>2</sup>), desta área, 1/3 já se encontra pré-arrendada, o que demonstra a dinâmica apesar do momento em que vivemos.

Com a manutenção da procura e a falta de oferta, as rendas mantiveram os valores de 2019, com a zona *prime CBD* de Lisboa a atingir os 25€/m<sup>2</sup>/mês, o CBD a atingir os 19€/m<sup>2</sup>/mês, a Zona Histórica a atingir os 20€/m<sup>2</sup>/mês e a zona do Parque das Nações a atingir 19,5 €/m<sup>2</sup>/mês, fruto da elevada procura e da falta de oferta.

### Porto

No Grande Porto o valor recorde de ocupação de 2018, cerca de 80.000 m<sup>2</sup>, não se voltou a repetir tendo, em 2020, sido transacionados 54.000 m<sup>2</sup>, resultando num decréscimo de 18% relativamente a 2019. O crescimento da ocupação de escritórios está limitado pela falta de oferta, esperando que em 2021 a procura venha a ser parcialmente colmatada com a oferta prevista para o resto do ano, cerca de 34.000 m<sup>2</sup>, dos quais 50% estão já pré-arrendados. Atualmente a Área Bruta Locável total de escritórios na zona do Porto totaliza um *stock* de 1,6 milhões de m<sup>2</sup>, distribuídos por cerca de 500 Edifícios.

Com a manutenção da procura e a falta de oferta, as rendas nas zonas *prime* mantiveram os 18€/m<sup>2</sup>/mês na zona da Boavista, considerada o CBD do Grande Porto e atingindo as rendas médias nesta zona, 15€/m<sup>2</sup>/mês.

### Retalho

O ano de 2020 iniciou com grande atividade no segmento do retalho, no seguimento da consolidação de 2018 e 2019 do comércio de rua em Lisboa e Porto, fomentado pelos projetos de reabilitação urbana, pelo aumento da confiança da população em geral e pelo aumento do fluxo de turistas nestas duas cidades.

Com a pandemia Covid-19 o confinamento obrigatório e os horários reduzidos principalmente no final do ano, o segmento do retalho sofreu uma quebra, com várias lojas a fechar principalmente no setor da restauração, verificando-se já uma descida dos valores de renda (entre 5% e 20%) e moratórias de rendas, dado a maioria dos espaços

16  
EAK  
PME.  
★



de comércio de rua terem estado encerrados pelo menos um mês e meio em março e abril de 2020. Do mesmo modo nos centros históricos o fluxo de turistas estrangeiros praticamente desapareceu, resultando num menor número de clientes. Mesmo assim, o cenário para o comércio de rua é bastante mais favorável do que para os Centros Comerciais que mantêm várias restrições tanto em termos de horário como de rendas, estando suspenso o pagamento de parte das rendas fixas e tendo havido perdão do pagamento de rendas em vários Centros Comerciais. Além disso, nos Centros Comerciais houve uma retração da procura com quebra de 35% derivado da desconfiança das pessoas em frequentar espaços fechados.

O segmento do retalho foi sem dúvida o mais afetado com a pandemia Covid-19, ao apresentar uma quebra de 9,9% nos bens não alimentares em 2020. Tendo em conta o 2º confinamento que iniciou a meados de janeiro de 2021, os resultados do 1º Trimestre de 2021 serão gravemente prejudicados, mas prevendo-se uma recuperação no 2º trimestre com o fim do confinamento, a melhoria do tempo e o andamento do Plano de Vacinação. As lojas localizadas nas zonas turísticas ou nas zonas prime irão continuar a sofrer forte impacto, recuperando provavelmente só a partir do Verão com o retorno de turistas estrangeiros.

De realçar a existência de atividades de retalho que não foram afetadas por esta crise, algumas até registaram resultados superiores a 2019, como é o caso dos supermercados e lojas de artigos para o lar, bricolage e eletrónica de consumo.

No geral as rendas desceram em quase todos os setores do mercado de retalho, mas principalmente no setor prime e nas zonas históricas com descidas de 5% e nas ruas secundárias as descidas chegaram a 20%. Em Lisboa verificaram-se descidas nas rendas, baixando para 115€/m<sup>2</sup>/mês em Centros Comerciais, 130€/m<sup>2</sup>/mês na zona do Chiado, 125€/m<sup>2</sup>/mês na Baixa de Lisboa e 105€/m<sup>2</sup>/mês na Av. da Liberdade.

Prevê-se assim, que no ano de 2021, o segmento do retalho esteja muito dependente da evolução da pandemia e da duração dos períodos de confinamento. O *e-commerce* e o comércio de conveniência são também duas ameaças ao comércio tradicional de rua e dos centros comerciais.

### Turismo e Hotelaria

O setor do turismo tem sido um dos grandes motores da economia e da divulgação de Portugal nos últimos anos, tendo sido 2019 um dos melhores anos de sempre para o Turismo nacional. Em 2020, com a pandemia Covid-19, tudo se alterou tendo os aeroportos chegado a ter quebras de 95% no número de voos nos meses de confinamento, fechando o ano com quebras de 70% e apenas 8.000.000 chegadas aos aeroportos. Por todo o país vários hotéis de cidade ainda se mantêm fechados desde março de 2020 e vários hotéis de lazer de praia e de natureza mantêm-se encerrados desde final de 2020, apesar do Verão de 2020 ter demonstrado alguma dinâmica,

SAF  
P 17  
RSC. A



essencialmente com turistas nacionais e alguns turistas estrangeiros no Algarve e Madeira.

O Alojamento Local Urbano ao longo de 2020 ficou praticamente parado, tendo várias unidades passado para o arrendamento de longa duração.

O setor turístico revelou-se, assim, o mais exposto e afetado nesta crise levando a que os Imóveis turísticos e hoteleiros sofressem uma quebra nos valores, derivados de menores taxas de ocupação, apesar dos valores das dormidas não sofrerem grandes variações neste ano. Apesar das dificuldades e mesmo do encerramento de unidades hoteleiras, algumas promoções imobiliárias turísticas, continuam em curso com unidades hoteleiras em projeto ou em construção.

Em 2020, e relativamente a 2019, todos os indicadores desceram, com o RevPar em hotelaria a descer 54% para 24€ (RevPar 2019-99,55€), o número de turistas a descer 61% para 10.000.000 e tendo as dormidas em hotelaria descido relativamente a 2019 - 63% (25.000.000).

Esta situação verifica-se também pela taxa de ocupação que passou para 26% em 2020, relativamente aos 78% de 2019.

Perspetiva-se para 2021 uma recuperação ligeira do turismo a partir do final do 1º semestre, associado às férias de Verão, melhoria do clima, controlo da pandemia com redução das restrições de viagem e circulação e andamento do Plano de Vacinação, prevendo-se que os países mais adiantados em termos de vacinação sejam os grandes emissores de turistas, como o Reino Unido. De qualquer forma Portugal continuará muito dependente do turismo doméstico.

### Habitação

O mercado residencial tem sido o principal motor de renovação do mercado imobiliário e é um dos setores que mais tem crescido em Portugal, com grande incidência em Lisboa e Porto e respetivas periferias.

Com a pandemia Covid-19 criaram-se expetativas de uma descida desenfreada nos valores de venda da habitação e uma quebra radical das vendas. Tal não se veio a verificar tendo os valores de venda mantido em várias zonas do país, tendo até subido em algumas zonas de 2ª habitação, fruto da procura por casas secundárias com espaços exteriores e da redução na oferta. Assim, em 2020 o investimento total em Imobiliário Residencial foi de 25.583 milhões de euros, o segundo melhor valor de sempre, referente a 167.500 casas vendidas o que resulta em -8% de unidades vendidas que em 2019 (181.000) mas com *ticket* médio de aquisição superior (152.750€/unidade habitacional) com 1,8% superior ao período pré-covid.

A estabilidade dos preços de venda reflete uma ainda limitada oferta de casas novas. Apesar de o número de fogos novos concluídos em 2020 ter aumentado



significativamente em relação ao ano anterior, mais 25% em Portugal e 44% na Grande Lisboa (dados acumulados até setembro), o volume de oferta é ainda reduzido.

Em 2020, com a crise no alojamento local, surgiram várias unidades habitacionais no arrendamento de longa duração, tendo pressionado os valores das rendas das habitações nas principais cidades do País. Ao longo do ano o regime de moratórias nos créditos à habitação permitiram, por agora, manter os valores das habitações. Prevê-se que com o fim de parte das moratórias nos créditos à habitação a 31 de março de 2021 os valores das habitações sejam revistos em baixa em zonas mais expostas à crise e ao desemprego.

Verificou-se em 2020 uma alteração nas tipologias das casas procuradas, sendo privilegiadas as habitações com espaços exteriores, grandes varandas, terraços e espaços de escritório. As tipologias T0 e T1 perderão dinâmica, também fruto da queda do mercado do Alojamento Local e da necessidade de ter espaços próprios para o teletrabalho.

As Residências de Estudantes continuaram a crescer em número de projetos em várias cidades, mas com algum registo de quebras na ocupação devido ao ensino remoto. Durante o ano de 2021 devem continuar a registar quebras de ocupação, mas prevê-se que a partir de setembro de 2021, com o andamento do Plano de Vacinação as aulas voltem a ser presenciais e regresse o segmento dos estudantes internacionais que no ano letivo 2019/2020 tinha crescido 15% relativamente ao ano letivo anterior. Continua um grande interesse por parte dos investidores neste segmento, com vários projetos com conclusão prevista em 2022 e 2023, não se verificando até à data um refrear nas estratégias de investimento existentes.

Prevê-se que no ano de 2021, o mercado mantenha os níveis de transação de 2020, mas com ligeira queda a nível de valores de venda, que deverá ser mais acentuada nos imóveis em segunda mão.

A resiliência do mercado imobiliário habitacional explica-se pela ainda escassez de oferta nova, a política ativa de crédito à habitação por parte dos Bancos (com 11,4 mil milhões de crédito concedido em 2020, relativamente aos 10,6 mil milhões concedidos em 2019) e a maior relevância da casa num contexto de teletrabalho e telescola.

### Logística e Industrial

Até à pandemia Covid-19, o setor industrial e de logística tinha uma dinâmica reduzida em comparação com outros sectores do mercado imobiliário.

Com a maioria dos espaços de comércio fechados durante os confinamentos e com restrições horárias, desde junho de 2020, para os centros comerciais, o crescimento do *e-Commerce* em Portugal foi muito grande, pressionando as estruturas logísticas, o que associado às limitações à circulação de mercadorias fez com que os espaços de Armazém



tenham de ter outra estrutura e área. Existe uma grande procura por logística de *last mile* (armazéns na proximidade dos centros urbanos), dificultado por questões urbanísticas e falta de terrenos, aumentando a tendência para reconversão de antigas unidades fabris.

Em 2020, a absorção de imóveis de logística atingiu os 234.000 m<sup>2</sup>, refletindo um aumento de 33% em relação a 2019, mas em que 83% foram projetos à medida do ocupante, assim o crescimento do segmento de Logística foi condicionado pela escassez de oferta, principalmente para áreas superiores a 10.000 m<sup>2</sup>. Assim, a procura por Empreendimentos Logísticos modernos e de grandes dimensões terá um crescimento, com algumas Empresas a construir de raiz e à medida.

A taxa de desocupação na zona de Lisboa é de 5,2% (relativamente a 14% em 2017) e na zona do Porto é residual.

Relativamente a 2019 o *stock* de armazéns subiu ligeiramente, totalizando na Grande Lisboa 11,9 milhões de m<sup>2</sup> e no Grande Porto 13 milhões de m<sup>2</sup>.

Existe uma procura para espaços logísticos que excede os 350.000 m<sup>2</sup> na zona de Lisboa. A Área Metropolitana de Lisboa tem vários projetos logísticos em desenvolvimento, prevendo-se que até ao final de 2021 estejam concluídos cerca de 200.000 m<sup>2</sup> em novos projetos logísticos e de armazéns, ainda assim insuficiente face à procura.

As rendas *prime* situam-se assim nos 6 €/m<sup>2</sup>/mês em Lisboa na zona da Matinha, registando um aumento de 20% relativamente a 2019 e nos 4€/m<sup>2</sup>/mês na zona Alverca-Azambuja, enquanto no Porto, as rendas Prime andam nos 3,85 €/m<sup>2</sup>/mês na zona da Maia.

#### 1.4 O Mercado dos Fundos de Investimento Imobiliário em 2020<sup>2</sup>

##### Valor Global

Em 31 de dezembro de 2020, o valor do património imobiliário gerido por Fundos de Investimento Imobiliário, o que inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de Organismos de Investimento Imobiliário (O.I.I.), ascendeu a 10.543,2 milhões de euros, o que representa um crescimento de 18,2% face a 2019. O valor líquido global dos O.I.I. ascendeu a 10.203,7 milhões de euros, mais 12,9% do que no ano anterior.

	Dezembro 2020	Dezembro 2019	Variação Percentual
Património Imobiliário (Milhões €)	10.543,2	8.918,8	18,2%
Volume Gerido (milhões €)	10.203,7	9.040,6	12,9%
Nº de O.I.I.	189	186	-

<sup>2</sup> O presente capítulo tem por base a informação disponibilizada em fevereiro de 2021 pela APFIPP.

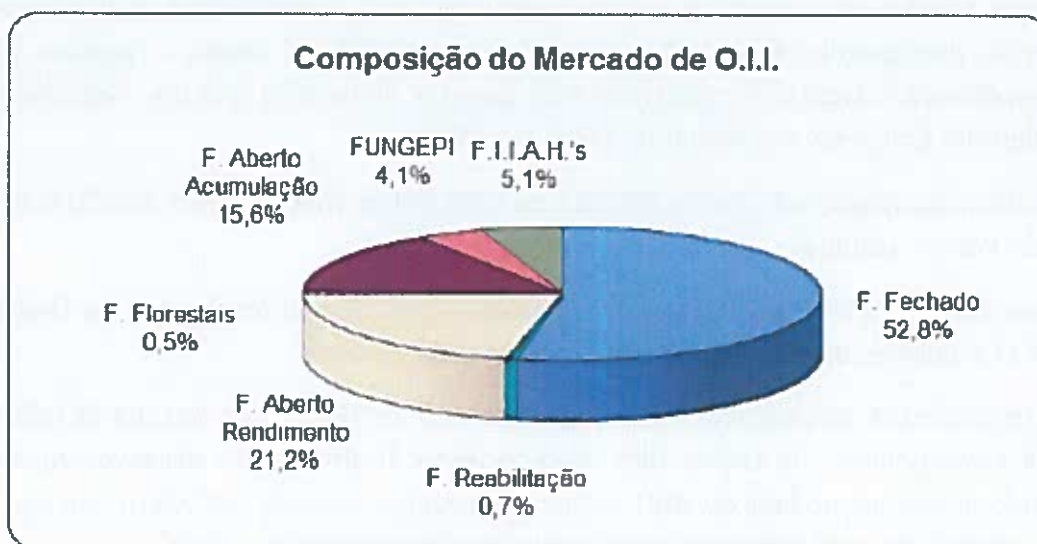
20  
\$  
Pre.  
EPA  
A



**FUNDIESTAMO**

SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS  
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

A Categoria de O.I.I. com maior volume de ativos sob gestão era, em 31 de dezembro de 2020, a dos Fundos Fechados com 5.389,4 milhões de euros, seguida pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 2.158,8 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.590,3 milhões de euros.



Legenda: F.I.I.A.H.'s- Fundos de Investimento Imobiliário para o Arrendamento Habitacional

FUNGEPI - Fundo de Gestão de Património Imobiliário

Desde o início do ano, a categoria que mais cresceu, em termos percentuais, foi a dos F.I.I.A.H.'s, com 214,4% (356,2 milhões de euros), pertencendo aos fundos fechados o maior aumento, em valores absolutos, com 692,9 milhões de euros (14,8%).

Categoria de Fundos	Dezembro 2020		Dezembro 2019		Variação (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	
F. Fechados	5.389,4	52,8%	4.696,5	51,9%	14,8%
F. Abertos Rendimento	2.158,8	21,2%	2.140,6	23,7%	0,8%
F. Abertos Acumulação	1.590,3	15,6%	1.541,5	17,1%	3,2%
F.I.I.A.H.'s	522,4	5,1%	166,1	1,8%	214,4%
FUNGEPI	422,0	4,1%	389,5	4,3%	8,3%
F. Reabilitação	69,2	0,7%	55,4	0,6%	24,9%
F. Florestais	51,6	0,5%	50,9	0,6%	1,5%
<b>Total</b>	<b>10.203,7</b>	<b>-</b>	<b>9.040,6</b>	<b>-</b>	<b>12,9%</b>

Nota: Séries corrigidas devido à mudança de classificação de alguns Fundos.



## Rendibilidades

Os quadros seguintes apresentam, para cada categoria com mais de cinco Fundos, os três que obtiveram as melhores rendibilidades, em 31 de dezembro de 2020 considerando:

a) Os últimos 12 meses; e b) Os últimos 3 anos:

a) Rendibilidade do último ano terminado em 31 de dezembro de 2020:

Categoria de O.I.I.	Rendib Média <sup>2</sup>	Organismo de Investimento Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualizada	Nível de Risco <sup>3</sup>
Fundos Abertos de Acumulação	2,48%	AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	3,89%	2
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Management	3,62%	1
		Imonegócios	Imofundos	3,25%	3
Fundos Abertos de Rendimento	2,42%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,58%	1
		VIP	Silvip	3,73%	1
		Valor Prime	Montepio Valor	3,15%	1
F.I.I.A.H.'s	2,14%	Addressa Arrendamento - FIIFAH	Square Asset Management	7,15%	4
		Solução Arrendamento - FIIFAH	Norfin	3,19%	2
		Arrendamento Mais - FIIFAH	Norfin	0,52%	3
Fundos Fechados de Desenvolvimento	-0,94%	TDF	Interfundos	22,69%	7
		Trindade	Norfin	21,40%	5
		Fimmo - FEIIF	Interfundos	4,47%	3
Fundos Fechados de Arrendamento	4,57%	Imotur - FEIIF	Interfundos	70,26%	7
		Fundigroup	Silvip	20,82%	5
		Imoreal	Imofundos	14,59%	6
Índice Imobiliário APFIPP				3,43%	
Índice Fundos Abertos				2,82%	
Índice Fundos Fechados				5,44%	

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 31 de dezembro de 2020:

Categoria de O.I.I.	Rendib Média <sup>2</sup>	Organismo de Investimento Imobiliário	Sociedade Gestora	Rendib Anualiz	Nível de Risco <sup>3</sup>
Fundos Abertos de Acumulação	3,33%	Imonegócios	Imofundos	5,02%	2
		CA Património Crescente - CA	Square Asset Management	4,80%	2
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	4,52%	2
Fundos Abertos de Rendimento	3,63%	Fundimo	Caixa Gestão de Ativos	5,52%	1
		Imopoupança - FEIA	Fundiestamo	4,36%	2
		VIP	Silvip	3,94%	1
F.I.I.A.H.'s	2,33%	Solução Arrendamento - FIIFAH	Norfin	3,32%	2
		Addressa Arrendamento - FIIFAH	Square Asset Management	2,98%	3
		Arrendamento Mais - FIIFAH	Norfin	1,86%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	-2,09%	Atlantis	Silvip	18,30%	7
		Trindade	Norfin	15,76%	5
		TDF	Interfundos	12,34%	7
Fundos Fechados de Arrendamento	4,68%	Imotur - FEIIF	Interfundos	25,41%	7
		Imovedras	Silvip	19,34%	5
		Gala Douro - FEIIF	Caixa Gestão de Ativos	15,30%	3
Índice Imobiliário APFIPP				3,50%	
Índice Fundos Abertos				3,91%	
Índice Fundos Fechados				2,11%	

2 – Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos O.I.I. no mês anterior

3 – Níveis de Risco calculados com base nas volatilidades registadas e de acordo com a seguinte correspondência: 1 – 0% a 0,5%; 2 – 0,5% a 2%; 3 – 2% a 5%; 4 – 5% a 10%; 5 – 10% a 15%; 6 – 15% a 25% e 7 – Superior a 25%

Handwritten signatures and initials, including "EAF" and "Pae".

## 1.5 Atividade Desenvolvida

A missão da Fundiestamo, enquanto empresa do Grupo Parpública, focada na gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, consiste na criação de valor para os Participantes dos Fundos sob gestão, através da valorização dos meios financeiros e dos ativos imobiliários, designadamente procurando obter níveis interessantes de distribuição de rendimentos e de valorização das unidades de participação. Faz ainda parte da missão, desta Sociedade Gestora, a disponibilização, pelo FNRE, de habitação e alojamento estudantil em arrendamento acessível. Esta gestão, de forma indireta, também procura criar valor para o Acionista direto, a Parpública, e para o Acionista Último, o Estado Português.

A Fundiestamo continua a apresentar uma situação financeira sólida e perspectivas de evolução consistentes, correspondendo os capitais dos Fundos geridos, em 2020, a cerca de 274 milhões de euros.

No decurso de 2020, a Sociedade desenvolveu diversas atividades inerentes à gestão de cada um dos Fundos sob sua responsabilidade, bem como outras específicas da Sociedade Gestora, designadamente a atualização das avaliações do património imobiliário de acordo com a legislação em vigor.

Relativamente aos Fundos Fundiestamo I e Imopoupança, a Sociedade deu cumprimento às diversas obrigações legais junto da Autoridade de Supervisão e desenvolveu um conjunto de tarefas inerentes à gestão corrente dos ativos, nomeadamente diligências com vista à identificação de potenciais interessados no arrendamento dos espaços devolutos, gestão dos contratos de arrendamento, lançamento, acompanhamento e análise das avaliações exigidas por lei e projetos e intervenções de requalificação dos imóveis, com vista à sua conservação e manutenção de equipamentos, pautadas no princípio de preservação do património imobiliário dos Fundos e geração de rendimento e mais valias. Relativamente ao Imopoupança, a Fundiestamo procedeu a alterações ao Regulamento de Gestão do Fundo em fevereiro e agosto, com o objetivo de tornar a política de investimento mais flexível e adaptada às atuais condições de mercado, destacando-se aqui a alteração da qual resultou a possibilidade criada em fevereiro de, ao invés de estar obrigado, na política de investimento, a arrendar a totalidade da carteira a Entidades Públicas, passar a ter a possibilidade de arrendar até 20%, dos imóveis em carteira, a Privados e a partir de agosto passou a ter a possibilidade de arrendar até 50% a Entidades Privadas. Destaca-se ainda a eliminação do comité de investimento externo e a tomada de medidas com vista à criação, dentro da Sociedade Gestora, de um comité de investimento.



No que diz respeito ao FNRE, a Sociedade conduziu o conjunto de iniciativas que a seguir se descreve:

- Publicação do Guia FNRE, o qual se destina a dar orientações aos projetistas, devidamente enquadradas na regulamentação anterior, regime de exceção para a reabilitação urbana e nova legislação entretanto publicada, cobrindo doze tópicos da máxima relevância no contexto da reabilitação do edificado;
- Desenvolvimento de estudos técnicos e estudos de viabilidade económica relativos a dezenas de imóveis sinalizados e aperfeiçoamento de planos de negócio anteriormente realizados, no sentido de considerar as rendas acessíveis definidas na Portaria 176/2019, no caso da habitação e no Despacho 1508/2020, no caso de alojamento estudantil.
- Desenvolvimento de novos modelos de planos de negócio, de forma a viabilizar um conjunto de intervenções em imóveis sinalizados que, de acordo com as premissas de investimentos dos Participantes, não eram viáveis, ou por não se atingir o valor necessário para as obras, apenas, com a entrada em capital e com o, anterior, limite de endividamento e/ou por não se atingir rendibilidades líquidas anuais a rondar os 4%;
- Revisão do Regulamento de Gestão do FNRE de forma a incorporar as alterações necessárias à implementação dos novos modelos de negócio;
- Desenvolvimento do projeto de arquitetura e especialidades do imóvel da Av. 5 de outubro, em Lisboa, destinado a residência de estudantes do Ensino Superior;
- Desenvolvimento da revisão do PIP (Pedido de Informação Prévio) relativo ao antigo Quartel do Cabeço da Bola, de forma a maximizar a oferta de habitação a rendas acessíveis e submissão do respetivo processo na Câmara Municipal de Lisboa e na DGPC;
- Diligenciou-se no sentido de promover o desenho urbano para o antigo Hospital Miguel Bombarda em articulação com a Secretaria de Estado da Habitação e a Câmara Municipal de Lisboa.
- Acompanhamento do desenvolvimento dos projetos dos imóveis dos subfundos ImoMadalena, em Lisboa, e ImoAveiro, em Aveiro, e da submissão dos respetivos projetos de licenciamento nos municípios correspondentes.

## 1.6 Fundos Sob Gestão: Caracterização e Atividades

### **Fundo Fundiestamo I**

O Fundiestamo I é um Fundo Especial de Investimento Fechado, constituído em dezembro de 2007, com um capital de 145 milhões de euros, representado por 145.000



FUNDIESTAMO

SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS  
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

unidades de participação com o valor base de 1.000 euros cada. No final de 2020, o seu Valor Líquido Global era de 165.491.523 euros, 3% superior ao verificado em 2019, e o valor de cada unidade de participação era de 1.141,3208 euros.

A 30 de dezembro de 2020 foi distribuído aos participantes o rendimento referente ao exercício, no montante global de 7.139.046 euros, correspondente a 49,2348 euros por unidade de participação.

O Resultado Líquido do exercício foi de 11.587.439 euros, 10% inferior ao de 2019, e a rentabilidade do Fundo no final de 2020 cifrava-se em 7,18 %. Para esta diminuição do Resultado Líquido contribuiu, essencialmente, os ajustamentos resultantes das reavaliações dos imóveis detidos pelo Fundo.

Desenvolveu-se durante o exercício diagnósticos técnicos, em três dos imóveis, seguindo uma estratégia de levantamento das necessidades de investimento, de forma a modernizar a médio prazo os ativos do Fundo, reabilitando-os no sentido de melhorarem a sua sustentabilidade energética e ambiental e potenciar a sua valorização.

Adequaram-se os imóveis diretamente geridos pela Fundiestamo (imóveis com mais do que um inquilino), às exigências higiénico-sanitárias, tendo em conta o estado de pandemia que decorreu durante quase todo o exercício de 2020.

À semelhança do ocorrido no exercício em análise, a Sociedade Gestora continuará, em 2021, a gerir os imóveis da carteira imobiliária dos Fundos sob gestão, de modo a aproveitar eventuais oportunidades de alienação e/ou aquisição que se venham a manifestar no mercado e sempre com o objectivo de maximizar a rentabilidade para os seus participantes.

### **Fundo Imopoupança**

O Fundo Imopoupança é um Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto e iniciou a sua atividade em julho de 2010, sendo o valor inicial de subscrição de cada unidade de participação (UP) 5,00 euros.

A 4 de novembro de 2020 foi distribuído o rendimento anual no montante global de 385.766 euros, pelas 14.780.340 unidades de participação, o que correspondeu a um rendimento bruto unitário de 0,0261 euros.

O Valor Líquido Global do Fundo, no fim do exercício de 2020 foi 84.328.858 euros, 0,6% inferior ao de 2019 e a rentabilidade das UP's foi de 2,11% no ano de 2020.

O valor da UP, em 31 de dezembro de 2020, era de 5,7553 euros e o Resultado Líquido do exercício foi de 1.790.103 euros, 2% inferior ao registado em 2019, no valor de 1.831.310 euros, justificado sobretudo pelo aumento dos custos com as comissões e do valor dos fornecimentos e serviços externos.

25  
EAV  
RAE



Desenvolveu-se durante o exercício um diagnóstico técnico, num dos imóveis detido na totalidade pelo Fundo, seguindo uma estratégia de levantamento das necessidades de investimento de forma a modernizar a médio prazo os ativos do Fundo, reabilitando-os no sentido de melhorarem a sua sustentabilidade energética e ambiental e potenciar a sua valorização.

Adequaram-se os imóveis diretamente geridos pela Fundiestamo (imóveis com mais do que um inquilino), às exigências higiénico-sanitárias, tendo em conta o estado de pandemia que decorreu durante quase todo o exercício de 2020.

Em 2020 destaca-se a ação da área de investimento, com uma procura ativa de imóveis no mercado. O dinamismo do mercado imobiliário e a pandemia têm, no entanto, dificultado a aquisição de ativos que cumpram os requisitos da política de investimento do Fundo, pelo que se procedeu a duas alterações nesta (com efeitos a partir de Fevereiro e de Agosto) no sentido de a adequar melhor à oferta disponível.

Nesse contexto analisou-se cerca de meia centena de imóveis, para aquisição, tendo dessa análise resultado a apresentação, no exercício em análise, de 3 propostas no primeiro trimestre, de 2 propostas no segundo trimestre, de 1 contraproposta no terceiro trimestre e 8 propostas no último trimestre.

No dia 30 de dezembro de 2020, foi celebrado o Contrato Promessa de Compra e Venda, para aquisição de um imóvel sito na Av. 5 de Outubro, nº 124 e 126, Lisboa. O preço total da compra e venda prometida ascende a 11.400.000 euros, dos quais foram pagos, naquela data, 10%, tendo sido a aquisição concretizada já em Fevereiro de 2021.

No final de 2020, existiam ainda outros processos em avançado estado, com vista à concretização de aquisições a curto prazo, conforme indicado no ponto 1.10 deste relatório.

Atendendo a que o valor dos ativos imobiliários do Fundo não deverá representar menos de 2/3 do ativo total – conforme o previsto no n.º 3 do artigo 215º do RGOIC e no Regulamento de Gestão do Fundo – a Sociedade Gestora manterá em 2021 o empenho na procura de novos ativos para aquisição.

### **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**

Em 2016, foi criado o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, com o objetivo de reabilitar os imóveis devolutos do Estado e de oferecer habitação a rendas acessíveis, tendo sido atribuídas à Fundiestamo a constituição e a gestão deste fundo.

Durante 2017, foi preparado e aprovado pela CMVM o respetivo Regulamento de Gestão.



Em 2018, com a RCM 50-A/2018, o âmbito do FNRE foi alargado de forma a oferecer alojamento para estudantes do Ensino Superior. Durante este ano a atividade desenvolvida centrou-se na divulgação deste instrumento junto de potenciais participantes em espécie, na sinalização de imóveis, no desenvolvimento de estudos de caracterização do estado de conservação dos imóveis e estudos de viabilidade económica, tendo sido autorizados os primeiros subfundos. Procedeu-se a uma reestruturação da Sociedade Gestora, internalizando competências através da contratação de novos colaboradores e desenvolveu-se um modelo de abordagem do projeto à obra.

Em 2019, constituíram-se os primeiros subfundos – ImoAveiro, em Aveiro, ImoMadalena, em Lisboa, e ImoResidências, em Lisboa. Criou-se uma bolsa com mais de 200 equipas de projeto e desenvolveu-se o Guia-FNRE, envolvendo doze equipas de especialistas em diferentes áreas relevantes, o qual foi lançado no início de 2020.

Em 2020, alterou-se o Regulamento de Gestão do Fundo, prevendo essa alteração a possibilidade de se verificarem níveis de endividamento superiores aos 33%, inicialmente previstos. Dessa alteração, resultou a revisão dos planos de negócio dos imóveis sinalizados ao abrigo dos DL n.º 150/ 2017, DL n.º 30/2019 e DL n.º 94/2019.

No final de 2020 estudaram-se, e apresentaram-se abordagens alternativas, quer à Secretaria de Estado da Habitação, quer à Secretaria de Estado da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior, para a constituição de subfundos com vários imóveis, beneficiando dessa forma de economias de escala e da contribuição que operações mais rentáveis possam ter na viabilização de outras menos rentáveis.

Ainda durante o exercício foi submetido um Pedido de Informação Prévia à Câmara Municipal de Lisboa, referente à proposta de reabilitação do antigo Quartel Cabeço da Bola, diligenciou-se no sentido de promover o desenho urbano para o antigo Hospital Miguel Bombarda, em estreita colaboração com a Câmara Municipal de Lisboa e com a Direção-Geral do Património Cultural

O FNRE, a 31 de dezembro de 2020, era constituído pelos seguintes Subfundos:

- ImoMadalena - integra um imóvel, sito na Rua da Madalena em Lisboa. O Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2020, foi 2.224.642 euros e o Resultado Líquido 288.536 euros negativos.
- ImoAveiro - tem em carteira um imóvel, sito na Rua Combatentes da Grande Guerra, em Aveiro. O Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2020, foi 451.540 euros e o Resultado Líquido 45.963 euros negativos.
- ImoResidências - integra por um imóvel, sito na Av. 5 de Outubro, em Lisboa. O Valor Líquido Global do Fundo a 31 de dezembro de 2020 foi 21.820.861 euros e o Resultado Líquido 255.865 euros negativos.



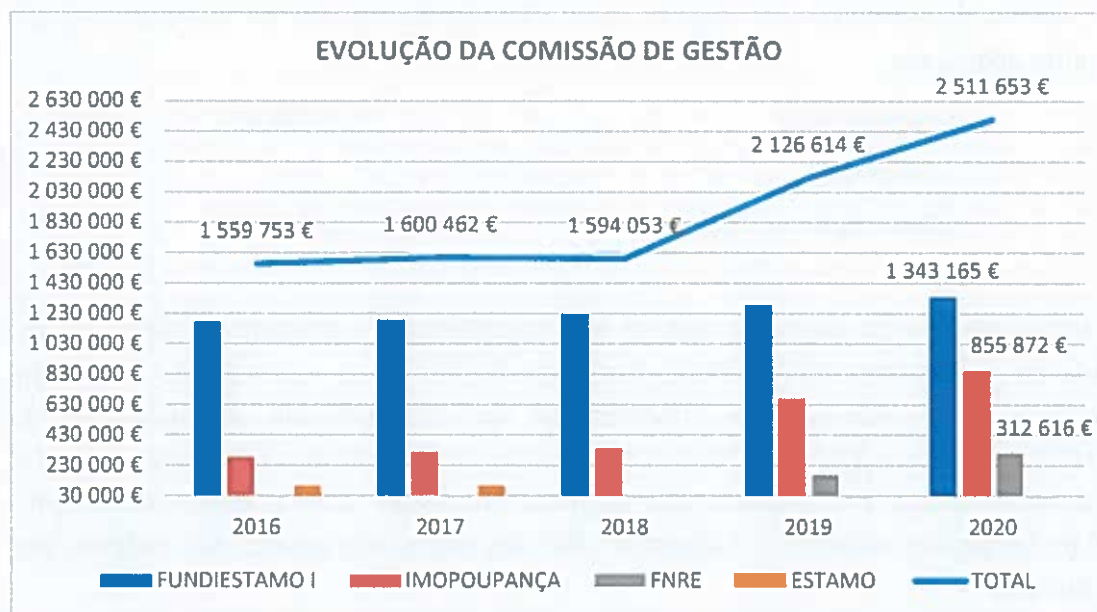
Os resultados líquidos registados são o reflexo da fase de investimento em que estes Fundos estão, ou seja, nesta fase o Fundo está a investir em projetos, seguindo-se a execução de obras de reabilitação, com vista à colocação dos ativos em exploração, pelo que apenas nessa fase irão gerar o rendimento que permitirá obter resultados positivos.

### 1.7 Demonstração de Resultados e Balanço

Em 31 de dezembro de 2020, as receitas operacionais totais líquidas das despesas operacionais totalizaram 2.498.887 euros, 19% acima das verificadas em 2019, englobando 2.511.653 euros respeitantes a comissões de gestão, 18% superiores ao valor do ano anterior.

A comissão de gestão do Fundo Fundiestamo I corresponde à taxa nominal anual de 0,8%, a do Fundo Imopoupança é 1% e a do FNRE 1,25%, sendo determinadas sobre o Valor Líquido Global de cada Fundo e pagas mensalmente.

Apresentam-se no gráfico seguinte as comissões auferidas pela Fundiestamo nos últimos cinco anos.



Relativamente aos custos operacionais, a rubrica mais significativa refere-se às outras despesas administrativas, com um valor de 1.176.953 euros, 27% superior ao valor registado no ano anterior, seguida da rubrica de despesas com pessoal, com 1.095.728 euros, que apresenta um aumento de 7% em relação a 2019.

O incremento na rubrica de outras despesas administrativas deve-se, fundamentalmente, ao aumento dos custos com serviços jurídicos e da comissão de colocação paga ao BPI relativamente ao Fundo Imopoupança (calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo).



O aumento dos custos com pessoal justifica-se, essencialmente, pela entrada de três novos colaboradores durante o 3º trimestre de 2020 e pelas alterações no número de colaboradores da Sociedade ocorridas durante o ano de 2019, o que influenciou o valor desta rubrica apenas em parte de 2019 e já na integra em 2020.

A Sociedade obteve um resultado líquido de 97.267 euros, 10% superior ao registado em 2019.

Relativamente ao Balanço, com um total de 3.043.664 euros, 14% superior a 31 de dezembro de 2019, importa assinalar a contabilização do contrato de arrendamento referente às novas instalações da Fundiestamo de acordo com a IFRS 16, com repercussões na rubrica "Ativos sob direito de uso" e o aumento da rubrica "Outros Passivos", essencialmente devido a faturas de um prestador de serviço com o qual os termos de faturação foram alterados no final do ano e o respetivo acerto apenas foi realizado no dia 31 de dezembro, não permitindo a sua liquidação no ano.

### 1.8 Proposta de Aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido do Exercício tenha a seguinte aplicação:

Reserva Legal	9.726,67 €
Dividendos	-
Resultados Transitados	87.540,00 €

Na formulação desta proposta teve-se em consideração o presumível aumento dos custos de funcionamento, em 2021, fruto dos desafios que a Sociedade se propõe ultrapassar, nomeadamente a concretização do processo de internalização da contabilidade e *backoffice* dos Fundos sob gestão, bem como das exigências impostas por um quadro legal e regulatório cada vez mais complexo e robusto, não se descurando aqui o objetivo de aumentar o número e valor dos ativos, sob gestão, nas carteiras dos três Fundos.

### 1.9 Dividendos Distribuídos em Exercícios Anteriores

Os dividendos distribuídos pela empresa nos últimos anos foram os seguintes:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Dividendo distribuído do ano	350.000	350.000	200.000	-	-	-
Dividendo distribuído de exercícios anteriores	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>350.000</b>	<b>350.000</b>	<b>200.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



A missão atribuída em 2016 à Fundiestamo de desenvolver o FNRE, obrigou a uma necessária adequação da estrutura da Sociedade, optando-se pela retenção dos resultados para fazer face ao aumento dos custos.

### 1.10 Perspetiva de Atividade da Sociedade Gestora para 2021

Um dos projetos mais importantes de 2021, para a Fundiestamo, é a internalização dos serviços de contabilidade e *backoffice* dos Fundos sob gestão, uma vez que vai permitir fortalecer as suas competências, enquanto Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo e acrescentar, ainda mais, valor à gestão que oferece aos Participantes que a esta confiam as suas poupanças e recursos, a par da continuidade do desenvolvimento e valorização dos Fundos sob gestão conforme descrito em seguida.

Perante o cenário de incerteza criado pela Pandemia a Sociedade Gestora manter-se-á alerta e a monitorizar, permanentemente, a evolução da mesma.

#### **Fundo Fundiestamo I**

A Sociedade Gestora pretende concluir o levantamento rigoroso do estado de conservação de todos os ativos imobiliários deste Fundo e implementar um procedimento de gestão proativo, que permita definir um planeamento plurianual das intervenções a realizar, garantindo deste modo a manutenção de um bom estado de conservação dos mesmos e, simultaneamente, minimizando os custos e distribuindo-os uniformemente ao longo do tempo.

#### **Fundo Imopoupança**

No contexto do novo sistema de gestão dos imóveis pertencentes à carteira do Fundo, a Sociedade Gestora manterá o processo de caracterização do estado de conservação de cada um destes, incluindo a identificação de anomalias, a definição de níveis de prioridade de intervenção e um planeamento plurianual de investimentos em obras de manutenção, reparação, reabilitação e renovação. Iniciou-se em 2020, e concluir-se-á nos primeiros meses de 2021, a *due diligence* técnica relativa ao imóvel localizado na Rua Angelina Vidal.

A Sociedade Gestora considera prioritária a identificação de imóveis que, atendendo às suas qualidade construtiva, localização e rendibilidade, assim como às características dos potenciais arrendatários, possam vir a ser adquiridos pelo Fundo, de modo a que este cumpra o rácios de imóveis/capital que este está sujeito. Neste sentido, estão em estudo as aquisições de alguns imóveis em Lisboa, nomeadamente na Rua Rodrigo da Fonseca, onde os trâmites que decorrem das negociações se encontram num estado bastante avançado, no Porto, e em Évora.

*[Handwritten signature]*  
30

*[Handwritten signature]*  
EPA



## Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Durante o ano de 2021, prevê-se a constituição de novos subfundos, a adjudicação dos projetos de obras dos subfundos, o licenciamento dos projetos em curso e o início das obras nos imóveis cujos projetos estejam já licenciados.

### 1.11 Agradecimentos

O Conselho de Administração agradece, em primeiro lugar aos Colaboradores da Sociedade, pela resiliência e capacidade de adaptação num contexto tão diferente e complexo como aquele que temos vivido, em Portugal, desde março de 2020 manifestando, igualmente, o seu reconhecimento aos mesmos, pelo empenho e profissionalismo com que desenvolveram as tarefas que lhes foram confiadas, dizendo-lhe, uma vez mais, que são, individualmente e no seu conjunto, absolutamente determinantes para o sucesso da Fundiestamo.

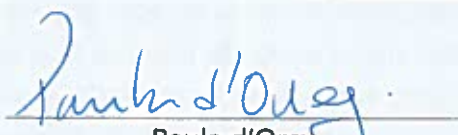
O Conselho de Administração agradece, igualmente, toda a colaboração dispensada pelo Acionista e pelo Conselho Fiscal.


O Conselho de Administração agradece, ainda, a todas as entidades que colaboraram com a Fundiestamo, no cumprimento das suas funções, nomeadamente: a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), a Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTf), a Direção Geral do Orçamento (DGO), a Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), o Instituto de Gestão de Fundos de Capitalização da Segurança Social, I.P. (IGFCSS) e a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP).

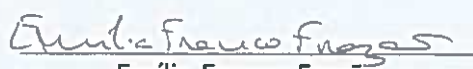
Por último, mas não menos importante, agradecemos a Todos aqueles com que nos relacionámos, ao longo de 2020, e que de uma forma ou outra também tiveram impacto na atividade da Sociedade, nomeadamente os arrendatários dos Fundos, os nossos prestadores de serviços e todos os outros parceiros de negócio.

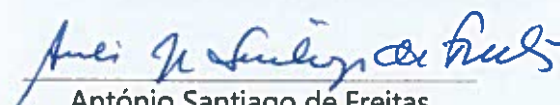
Lisboa, 17 de março de 2021

### O Conselho de Administração

  
Paula d'Orey  
(Administradora Executiva)

  
Nuno Gonçalves Filipe  
(Administrador Executivo)

  
Emília Franco Frazão  
(Administradora Não Executiva)

  
António Santiago de Freitas  
(Administrador Não Executivo)



## 2 CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS

A Administração da Fundiestamo pauta o seu comportamento pelo respeito integral de todos os normativos legais e regulamentares aos quais a empresa se encontra sujeita.

Nos quadros seguintes, é evidenciado o cumprimento das orientações legais, ao nível da gestão do risco financeiro; do prazo médio e atrasos nos pagamentos a fornecedores; das remunerações, outras regalias e outras orientações legais obrigatórias.

### 1 Objetivos de Gestão

#### a) Objetivos do acionista para 2020

Ano	Deliberação	Objetivos	Resultados
2020	DUE 23.01.2017	a) Prossecução da valorização dos ativos dos Fundos b) Reavaliação da estrutura organizativa e funcional	a) Aumentada a área arrendada em ambos os Fundos; contratação de Estudos e Projetos tendo em vista a reabilitação dos imóveis do FNRE b) Adaptação da estrutura operacional ao contexto de pandemia, por via de recurso ao teletrabalho.
2020-2022	DUE 09.09.2020	a) Aprofundar a estratégia de negócio promovendo o potencial dos ativos dos fundos de investimento, numa perspetiva de valorização crescente do capital e da realização de mais valias; b) Assegurar a gestão do FNRE tendo por referencia os princípios constantes da RCM n.º48/2016, de 1 de setembro, bem como, proceder à adequação dos subfundos a constituir às condições atuais e futuras decorrentes dos impactos da pandemia Covid-19 no setor imobiliário português; c) Promover a adequação da estrutura organizativa e funcional da Sociedade, no sentido de assegurar uma gestão empresarial profissional e especializada para o património sob gestão.	A rentabilidade do Fundo Fundiestamo I em 2020 foi de 7,18% e a do Fundo Imopoupança de 2,11%. Para reverter esta situação o Fundo celebrou no final do ano um contrato promessa de compra e venda de um imóvel arrendado na sua quase totalidade. No âmbito do FNRE foram iniciados os estudos e projetos inerentes à reabilitação dos imóveis. Foram reforçadas as Áreas Financeira e Técnica, através da contratação de três novos quadros, com o objetivo de reforçar as competências internas da Sociedade Gestora e com isso potenciar o cumprimento da sua missão.



## b) Execução do Plano de Atividades e Orçamento para 2020

O Plano de Atividades e Orçamento para 2020 da Fundiestamo, submetido no SIRIEF em 15 de outubro de 2019, foi aprovado através do "Despacho nº 31/2020 – SET", de 12 de fevereiro de 2020, proferido pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro, com exceção de duas parcelas de investimento previstas no mesmo e da contratação de trabalhadores. A contratação de trabalhadores foi objeto de posteriores pedidos autónomos, aprovados pelos Despachos nº 138/2020 – SET, de 15 de abril de 2020, e nº 158/2020 – SET de 7 de maio, proferidos, igualmente, pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro.

**Desvios entre a execução 2020 e a execução prevista na última proposta de PAO de 2020 – Investimento**

Montantes expressos em Euros

Investimento/Projeto	PAO 2020	Executado 2020	Desvio	Observações
Aquisição de mobiliário	16.124	2.524	-13.600	investimento previsto no orçamento relacionado com a contratação de nove colaboradores em 2020. Foram apenas contratados três colaboradores.
Aquisição de equipamento informático	17.466	8.762	-8.704	O investimento previsto no PAO 2020 pressupunha o pleno funcionamento do software de gestão dos fundos, o que não aconteceu em 2020.
Aquisição de software	24.600	12.054	-12.546	Investimento realizado no âmbito das medidas implementadas devido à pandemia por COVID-19 e não previsto no orçamento.
Aquisição de medidor de temperatura	-	2.240	2.240	

**Desvios entre a execução 2020 e a execução prevista na última proposta de PAO de 2020 – Demonstração de Resultados**

Montantes expressos em Euros

	Execução Prevista PAO 2020	Execução 2020	Variação	
			Valor	%
Despesas com juros	(1.339)	(3.085)	(1.746)	-
<b>Margem financeira</b>	<b>(1.339)</b>	<b>(3.085)</b>	<b>(1.746)</b>	<b>-</b>
Receitas de comissões e taxas	3.489.256	2.600.826	(888.430)	-25%
Receitas de comissões	3.409.492	2.511.653	(897.839)	-26%
Receitas de taxas	79.764	89.173	9.409	12%
Despesas com comissões e taxas	(79.764)	(89.392)	(9.628)	12%
Despesas com taxas	(79.764)	(89.392)	(9.628)	12%
Outras receitas operacionais	-	17.430	17.430	-
Outras despesas operacionais	(8.122)	(26.892)	(18.770)	231%
<b>Receitas operacionais totais</b>	<b>3.400.031</b>	<b>2.498.887</b>	<b>(901.144)</b>	<b>-27%</b>
Despesas administrativas	(2.852.078)	(2.272.681)	579.397	-20%
Despesas com pessoal	(1.627.036)	(1.095.728)	531.308	-33%
Outras despesas administrativas	(1.225.042)	(1.176.953)	48.089	-4%
Amortizações do exercício	(81.574)	(76.669)	4.905	-6%
<b>Lucros ou prejuízos de unidades operacionais</b>	<b>466.379</b>	<b>149.537</b>	<b>(316.842)</b>	<b>-68%</b>
Despesas com impostos correntes de unidades operacionais em continuação				
Impostos correntes	(111.264)	(52.270)	58.994	-53%
<b>Lucros ou prejuízos de unidades operacionais após dedução de impostos</b>	<b>355.115</b>	<b>97.267</b>	<b>(257.848)</b>	<b>-73%</b>
<b>Lucros ou prejuízos do período</b>	<b>355.115</b>	<b>97.267</b>	<b>(257.848)</b>	<b>-73%</b>
Atribuíveis aos acionistas da casa-mãe	355.115	97.267	(257.848)	-73%

33  
Pae.



No final do ano, a Fundiestamo registou um resultado líquido positivo de 97 mil euros, quando o valor orçamentado para o mesmo período foi de 355 mil euros.

Os principais desvios ocorreram nas rubricas "Receitas de comissões" e "Despesas com pessoal".

No período em análise, as receitas provenientes das comissões de gestão, cobradas pela Sociedade aos fundos sob gestão, ascenderam a 2,5 milhões de euros, repartidas da seguinte forma:

- Fundiestamo I – 1,3 milhões euros
- Imopoupança – 856 mil euros
- FNRE – 313 mil euros

Esta rubrica registou uma diminuição de 899 mil euros (25%) face ao orçamentado, justificado, essencialmente, pelo facto das comissões relativas ao FNRE terem sido 869 mil euros inferiores ao previsto, uma vez que foram constituídos menos subfundos do que os inicialmente previstos. Isto deve-se ao facto de alguns participantes em espécie estarem sujeitos a autorizações legais que ainda não lograram obter e de outros não terem concluído atempadamente a regularização documental dos imóveis que se destinam a integrar os subfundos.

A rubrica "Despesas com pessoal" apresenta um valor inferior em 33% face ao orçamentado, uma vez que se previu no PAO 2020 a contratação de nove colaboradores a partir de janeiro e apenas se verificou a contratação de três colaboradores no 3º trimestre.

### Desvios entre a execução 2020 e a execução prevista na última proposta de PAO de 2020 – Balanço

	Execução Prevista PAO 2020	Execução 2020	Variação	
			Valor	%
<b>ATIVO</b>				
Caixa, saldo de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem	2.485.504	2.493.183	7.679	0%
Dinheiro em caixa	-	60	60	-
Outros depósitos à ordem	2.485.504	2.493.123	7.619	0%
Ativos tangíveis	32.789	16.549	(16.240)	-50%
Ativos fixos tangíveis	32.789	16.549	(16.240)	-50%
Ativos intangíveis	54.005	116.838	62.833	116%
Outros ativos intangíveis	54.005	116.838	62.833	116%
Ativos sob direitos de uso	33.148	141.029	107.883	325%
Outros ativos	469.397	276.065	(193.332)	-41%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.074.841</b>	<b>3.043.664</b>	<b>(31.177)</b>	<b>-1%</b>
<b>PASSIVO</b>				
Financiamentos obtidos - passivos por locação	34.208	-	(34.208)	-100%
Passivos por impostos	88.462	23.152	(65.310)	-74%
Passivos por impostos correntes	88.462	23.152	(65.310)	-74%
Outros passivos	408.892	734.247	325.355	80%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>531.562</b>	<b>757.399</b>	<b>225.837</b>	<b>42%</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO</b>				
Capital	1.000.000	1.000.000	-	0%
Lucros retidos	822.816	823.568	750	0%
Outras reservas	365.348	365.432	84	0%
Resultados atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe	355.115	97.267	(257.848)	-73%
<b>TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>2.543.279</b>	<b>2.286.265</b>	<b>(257.014)</b>	<b>-10%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL PRÓPRIO</b>	<b>3.074.841</b>	<b>3.043.664</b>	<b>(31.177)</b>	<b>-1%</b>



No final do ano de 2020 o total do Ativo, da Fundiestamo, cifrava-se em 3 milhões de euros, apresentando uma variação desfavorável de 1% face ao orçamentado.

As rubricas que registaram maiores desvios no Ativo foram "Outros Ativos", "Ativos sob direito de uso" e "Ativos intangíveis".

A variação registada na rubrica "Ativos sob direito de uso" diz respeito ao contrato de arrendamento referente às atuais instalações da Fundiestamo, que se iniciou em junho de 2020, e cuja contabilização recai nesta rubrica por aplicação da norma IFRS 16, facto não previsto no Orçamento, e que representa 115 mil euros no total da rubrica a 31 de dezembro de 2020.

A variação positiva de 63 mil euros verificada na rubrica "Ativos Intangíveis" deve-se essencialmente ao facto de as amortizações previstas do software adquirido no final de 2018 não se terem verificado, uma vez que o mesmo ainda se encontra na rubrica "Ativos Intangíveis em Curso". Nos "Ativos Tangíveis" o desvio negativo de 16 mil euros decorre do facto de se ter previsto a aquisição de mobiliário e equipamento informático para os nove colaboradores, propostos no PAO 2020 dos quais, como atrás referido, apenas três foram contratados.

O decréscimo da rubrica "Outros Ativos" é justificado, essencialmente, pela variação negativa registada nos acréscimos de proveitos provenientes das comissões de gestão do FNRE. Em dezembro é especializado o proveito das comissões de gestão dos fundos desse mês, apenas faturadas em janeiro. No caso da comissão de gestão do FNRE, o valor orçamentado foi superior ao real, pois previu-se a subscrição de novos subfundos, que no final de 2020 não se verificou.

No que diz respeito ao Passivo, verificou-se uma execução superior à prevista em 325 mil euros na rubrica "Outros Passivos", justificada, essencialmente, pelos seguintes motivos: (i) contabilização dos passivos por locação dentro desta rubrica, enquanto que no PAO foram registados numa rubrica própria (Financiamentos obtidos – passivos por locação) e (ii) valor de dívidas a fornecedores superior ao previsto, explicado, fundamentalmente, por faturas de um prestador de serviço com o qual os termos de faturação foram alterados no final do ano e o respetivo acerto apenas foi realizado no dia 31 de dezembro, não permitindo a sua liquidação no ano.

#### c) Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE

Pelo facto de a empresa não integrar o perímetro de consolidação das Administrações Públicas, este ponto não lhe é aplicável.

## 2 Gestão do Risco Financeiro

A Fundiestamo não apresenta qualquer endividamento, pelo que este ponto não lhe é aplicável.



### 3 Limite de Crescimento do Endividamento

Tal como referido anteriormente, a Fundiestamo não apresenta qualquer endividamento, não lhe sendo este ponto aplicável.

### 4 Evolução do Prazo Médio de Pagamento

Conforme evidenciado nos quadros infra, em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de fevereiro, com a alteração introduzida pelo Despacho nº 9870/2009, de 13 de abril, e divulgação dos atrasos nos pagamentos, conforme definidos no Decreto – lei nº 65-A/2011, de 17 de maio, apresenta-se a evolução do prazo médio de pagamentos:

PMP	2020	2019	Variação 2020/2019	
			Valor	%
Prazo (dias)	39	19	20	105%

Dívidas Vencidas	Valor (€)	Valor das dívidas vencidas de acordo com o Art. 1º DL 65-A/2011 (€)				
	0-90 dias	90-120 dias	120-140 dias	240-360 dias	> 360 dias	
Aq. Bens e Serviços	11.631	450	68.387	61.461	6.063	
Aq. de Capital	-	-	-	-	-	
<b>Total</b>	<b>11.631</b>	<b>450</b>	<b>68.387</b>	<b>61.461</b>	<b>6.063</b>	

O aumento do prazo médio de pagamentos verificado em 2020, face a 2019, bem como 88% do valor das dívidas constantes no quadro anterior, respeitam a faturas recebidas dum prestador de serviço com o qual os termos de faturação foram objeto de análise e alteração, e o respetivo acerto apenas ter sido efetuado no final do ano, não tendo, por isso, sido possível liquidar as mesmas em 2020.

### 5 Recomendações do Acionista

Na aprovação dos documentos de prestação de contas de 2019, o acionista não emitiu recomendações específicas à Fundiestamo.

### 6 Remunerações/Honorários

#### a) Órgãos Sociais

Os valores das remunerações dos Órgãos Sociais atentam às disposições constantes no Capítulo VI do Decreto de Lei nº 71/2007, de 27 de março, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto de Lei nº 8/2012, de 18 de janeiro (Estatuto do Gestor Público), nas orientações estabelecidas pelo Despacho nº 764/SETF/2012, de 24 de maio, bem como no art.º 41 da Lei 82-B/2014, de 31 de dezembro.

As remunerações dos Órgãos Sociais durante o ano de 2020 foram as seguintes:



## Mesa da Assembleia Geral

### Mandato I - até 08/09/2020

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
2017-2019	Presidente	João Manuel de Castro Plácido Pires(*)	500,00 €	0,00 €
2017-2019	Secretário	Eduardo Manuel da Silva Lima	350,00 €	350,00 €
(*) Renunciou voluntariamente ao recebimento das senhas de presença				350,00 €

### Mandato II - desde 09/09/2020

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
2020-2022	Presidente	João Manuel de Castro Plácido Pires	500,00 €	0,00 €
2020-2022	Secretário	Eduardo Manuel da Silva Lima	350,00 €	0,00 €
				0,00 €

## Conselho de Administração

### Mandato I - até 08/09/2020

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRLO ou Opção pela Média dos últimos 3 anos (2)				Identificação do número total de mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora (O/D)	Identificação da data de autorização e Forma	
2017-2019	Presidente	Eduardo Nuno Brito Santos Júlio (*)	DUE	28/06/2019	S	IST	D	DUE (08/03/2019)	1
2017-2019	Vogal Executivo	Vera Cristina Saudade e Silva Lopes de Sousa de Macedo (**)	DUE	02/01/2019	S	CGD	D	DUE (08/03/2019)	1
2017-2019	Vogal Executivo	João Carlos da Silva Sacadura Pinhão (***)	DUE	19/09/2019	N	-	D	NA	1
2017-2019	Vogal Não Executivo	Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	DUE	19/09/2019	N	-	D	NA	1
2017-2019	Vogal Não executivo	António José Santiago de Freitas	DUE	19/09/2019	N	-	D	NA	1

Legenda: (1) Indicar Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)  
(2) Opção pela Remuneração do Lugar de Origem ou opção pela média dos últimos 3 anos - prevista nos n.ºs 8 e 9 do artigo 28.º do EGP; indicar entidade pagadora (O - Origem / D - Destino)  
(\*) Renúncia com efeitos a 31/08/2020  
(\*\*) Renúncia com efeitos a 09/03/2020  
(\*\*\*) Renúncia com efeitos a 26/07/2020

### Mandato II - desde 09/09/2020

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRLO ou Opção pela Média dos últimos 3 anos (2)				Identificação do número total de mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora (O/D)	Identificação da data de autorização e Forma	
2020-2022	Presidente	Teresa Mafalda Andrade do Passo de Sousa(*)	DUE	09/09/2020	N	-	D	NA	1
2020-2022	Vogal Executivo	Paula Aguiar Carvalho d'Orey	DUE	09/09/2020	N	-	D	NA	1
2020-2022	Vogal Executivo	Nuno Miguel Gonçalves Filipe	DUE	09/09/2020	N	-	D	NA	1
2020-2022	Vogal Não Executivo	Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	DUE	09/09/2020	N	-	D	NA	2
2020-2022	Vogal Não executivo	António José Santiago de Freitas	DUE	09/09/2020	N	-	D	NA	2

Legenda: (1) Indicar Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)  
(2) Opção pela Remuneração do Lugar de Origem ou opção pela média dos últimos 3 anos - prevista nos n.ºs 8 e 9 do artigo 28.º do EGP; indicar entidade pagadora (O - Origem / D - Destino)  
(\*) Renúncia com efeitos 05/11/2020

37  
SA  
AE  
A



Mandato I - até 08/09/2020

Membro do CA	Acumulação de Funções			
	Entidade	Função	Regime	Identificação da data da autorização e forma
Eduardo Nuno Brito Santos Júlio	Grupo Português de Betão Estrutural	Presidente	Privado	
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	SGEHR - Sociedade Gestora e Exploradora de Hotéis e Resorts, S.A.	Membro do Conselho Fiscal	Privado	DAU de 25.07.2019 e DAU de 12.06.2020
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	INAPA - Investimentos Participações e Gestão, S.A.	Vogal Não Executiva do Conselho de Administração e membro da Comissão de Auditoria	Privado	Assembleia Geral de 23.05.2019
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	Associação - Fundo de Assistência do Crédito Agrícola Mútuo (FACAM)	Membro do Conselho Diretivo	Privado	(Escritura notarial de Transformação do Fundo de Garantia do Crédito Agrícola Mútuo (FGCAM) de 08.01.2020
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	Monte d'Alva - Alimentação, S.A.	Membro do Conselho Fiscal	Privado	Assembleia Geral de 06.01.2020
António José Santiago de Freitas	EFACEC Power Solutions SGPS	Conselho Fiscal (vogal)		DSUE 02 de outubro de 2020
António José Santiago de Freitas	Montedor I. Consultores Lda	Sócio-Gerente	Privado	Constituição da Sociedade 1989

Mandato II - desde 09/09/2020

Membro do CA	Acumulação de Funções			
	Entidade	Função	Regime	Identificação da data da autorização e forma
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	SGEHR - Sociedade Gestora e Exploradora de Hotéis e Resorts, S.A.	Membro do Conselho Fiscal	Privado	DAU de 12.06.2020
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	INAPA - Investimentos Participações e Gestão, S.A.	Vogal Não Executiva do Conselho de Administração e membro da Comissão de Auditoria	Privado	Assembleia Geral de 23.05.2019
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	Associação - Fundo de Assistência do Crédito Agrícola Mútuo (FACAM)	Membro do Conselho Diretivo	Privado	(Escritura notarial de Transformação do Fundo de Garantia do Crédito Agrícola Mútuo (FGCAM) de 08.01.2020
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	Monte d'Alva - Alimentação, S.A.	Membro do Conselho Fiscal	Privado	Assembleia Geral de 06.01.2020
António José Santiago de Freitas	EFACEC Power Solutions SGPS	Conselho Fiscal (vogal)		DSUE 02 de outubro de 2020
António José Santiago de Freitas	Montedor I. Consultores Lda	Sócio-Gerente	Privado	Constituição da Sociedade 1989

Mandato I - até 08/09/2020

Membro do CA (Nome)	EGP			
	Fixado [S/N]	Classificação [A/B/C]	Remuneração mensal bruta (€)	
			Vencimento Mensal	Despesas Representação
Eduardo Nuno Brito Santos Júlio (*)	S	C	4 578,20 €	1 831,28 €
Vera Cristina Saudade e Silva Lopes de Sousa de Macedo (**)	S	C	9 604,92 €	-
João Carlos da Silva Sacadura Pinheiro (***)	S	C	3 662,56 €	1 465,03 €
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	S	C	915,64 €	-
António José Santiago de Freitas	S	C	915,64 €	-

Legenda: EGP - Estatuto do Gestor Público

(\*) Renúncia com efeitos a 31/08/2020

(\*\*) Renúncia com efeitos a 09/03/2020

(\*\*\*) Renúncia com efeitos a 26/07/2020

Mandato II - desde 09/09/2020

Membro do CA (Nome)	EGP			
	Fixado [S/N]	Classificação [A/B/C]	Remuneração mensal bruta (€)	
			Vencimento Mensal	Despesas Representação
Teresa Mafalda Andrade do Passo de Sousa (*)	S	C	4 578,20 €	1 831,28 €
Paula Aguiar Carvalho d'Orey	S	C	3 662,56 €	1 465,03 €
Nuno Miguel Gonçalves Filipe	S	C	3 662,56 €	1 465,03 €
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	S	C	915,64 €	-
António José Santiago de Freitas	S	C	915,64 €	-

Legenda: EGP - Estatuto do Gestor Público

(\*) Renúncia com efeitos 05/11/2020

38  
PAE. A

**FUNDIESTAMO**SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS  
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.**Mandato I - até 08/09/2020**

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual - 2020 (€)				
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3) = (1) + (2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3)-(4)
Eduardo Nuno Brito Santos Júlio (*)	70 817,82 €	-	70 817,82 €	3 540,89 €	67 276,93 €
Vera Cristina Saude e Silva Lopes de Sousa de Macedo (**)	27 654,88 €	-	27 654,88 €	1 382,74 €	26 272,14 €
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão (***)	42 957,20 €	-	42 957,20 €	2 147,86 €	40 809,34 €
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	9 447,60 €	-	9 447,60 €	472,38 €	8 975,22 €
António José Santiago de Freitas	9 447,60 €	-	9 447,60 €	472,38 €	8 975,22 €
			<b>160 325,11 €</b>	<b>8 016,26 €</b>	<b>152 308,85 €</b>

Legenda: (\*) Renúncia com efeitos a 31/08/2020

(\*\*) Renúncia com efeitos a 09/03/2020

(\*\*\*) Renúncia com efeitos a 26/07/2020

**Mandato II - desde 09/09/2020**

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual - 2020 (€)				
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3) = (1) + (2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3)-(4)
Teresa Mafalda Andrade do Passo de Sousa (*)	14 644,73 €	-	14 644,73 €	732,24 €	13 912,49 €
Paula Agular Carvalho d'Orey	21 282,68 €	-	21 282,68 €	1 064,13 €	20 218,55 €
Nuno Miguel Gonçalves Filipe	21 282,68 €	-	21 282,68 €	1 064,13 €	20 218,55 €
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	3 662,60 €	-	3 662,60 €	183,13 €	3 479,47 €
António José Santiago de Freitas	3 662,57 €	-	3 662,57 €	183,13 €	3 479,44 €
			<b>64 535,26 €</b>	<b>3 226,76 €</b>	<b>61 308,50 €</b>

Legenda: (\*) Renúncia com efeitos a 05/11/2020

**Mandato I - até 08/09/2020**

Membro do CA (Nome)	Benefícios Sociais (€)							
	Subsídio de Refeição		Regime de Proteção Social		Encargo Anual - Seguro de Saúde	Encargo Anual - Seguro de Vida	Outros	
	Valor/Dia	Montante pago - Ano	Identificar	Encargo anual			Identificar	Valor
Eduardo Nuno Brito Santos Júlio (*)	6,91 €	1 112,51 €	CGA	15 978,33 €	1 824,38 €	NA	NA	NA
Vera Cristina Saude e Silva Lopes de Sousa de Macedo (**)	6,91 €	255,67 €	SS	6 239,63 €	-	NA	NA	NA
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão (***)	6,91 €	960,49 €	SS	9 692,22 €	1 273,28 €	NA	NA	NA
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	NA	NA	SS	1 925,02 €	NA	NA	NA	NA
António José Santiago de Freitas	NA	NA	SS	1 925,02 €	NA	NA	NA	NA
		<b>2 328,67 €</b>		<b>35 760,23 €</b>	<b>3 097,66 €</b>	NA	NA	NA

Legenda: (\*) Renúncia com efeitos a 31/08/2020

(\*\*) Renúncia com efeitos a 09/03/2020

(\*\*\*) Renúncia com efeitos a 26/07/2020

**Mandato II - desde 09/09/2020**

Membro do CA (Nome)	Benefícios Sociais (€)							
	Subsídio de Refeição		Regime de Proteção Social		Encargo Anual - Seguro de Saúde	Encargo Anual - Seguro de Vida	Outros	
	Valor/Dia	Montante pago - Ano	Identificar	Encargo Anual			Identificar	Valor
Teresa Mafalda Andrade do Passo de Sousa (*)	6,91 €	532,34 €	SS	3 312,36 €	1 273,28 €	NA	NA	NA
Paula Agular Carvalho d'Orey	6,91 €	1 064,14 €	SS	4 810,04 €	700,60 €	NA	NA	NA
Nuno Miguel Gonçalves Filipe	6,91 €	1 029,91 €	SS	4 810,04 €	544,88 €	NA	NA	NA
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	NA	NA	SS	1 032,97 €	NA	NA	NA	NA
António José Santiago de Freitas	NA	NA	SS	1 032,96 €	NA	NA	NA	NA
		<b>2 626,39 €</b>		<b>14 998,35 €</b>	<b>2 518,76 €</b>	NA	NA	NA

Legenda: (\*) Renúncia com efeitos a 05/11/2020

39  
E.A.  
M.E.  
★



Mandato I - até 08/09/2020

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas - 2020								
	Viatura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da viatura	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas	Prestações Contratuais Remanescentes
Eduardo Nuno Brito Santos Júlio (*)	S	S	43 165,47 €	Renting	2017	2021	645,80 €	5 164,80 €	11
Vera Cristina Saudeade e Silva Lopes de Sousa de Macedo (**)	S	S	41 090,25 €	Renting	2019	2023	594,18 €	1 360,86 €	30
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão (***)	S	S	38 980,00 €	Renting	2018	2022	592,48 €	4 051,80 €	17
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	N	N	-	NA	NA	NA	-	-	NA
António José Santiago de Freitas	N	N	-	NA	NA	NA	-	-	NA

Legenda: (1) aquisição / ALD / Leasing ou outra  
(\*) Renúncia com efeitos a 31/08/2020  
(\*\*) Renúncia com efeitos a 09/03/2020  
(\*\*\*) Renúncia com efeitos a 26/07/2020

Mandato II - desde 09/09/2020

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas - 2020								
	Viatura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da viatura	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas	Prestações Contratuais Remanescentes
Teresa Mafalda Andrade do Passo de Sousa (*)	N	N	-	NA	NA	NA	-	-	NA
Paula Aguiar Carvalho d'Orey	S	S	38 980,00 €	Renting	2018	2022	592,48 €	1 955,18 €	17
Nuno Miguel Gonçalves Filipe	S	S	41 090,25 €	Renting	2019	2023	594,18 €	1 960,79 €	30
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	N	N	-	NA	NA	NA	-	-	NA
António José Santiago de Freitas	N	N	-	NA	NA	NA	-	-	NA

Legenda: (1) aquisição / ALD / Leasing ou outra  
(\*) Renúncia com efeitos a 05/11/2020

Nota: No mês de Outubro de 2020, procedeu-se à rescisão do contrato de renting de uma das viaturas

Mandato I - até 08/09/2020

Membro do CA (Nome)	Gastos anuais associados a Deslocações em Serviço (€)				
	Deslocações em Serviço	Custo com Alojamento	Ajudas de Custo	Outras	Gasto total com viagens (1)
Eduardo Nuno Brito Santos Júlio (*)	-	-	-	NA	-
Vera Cristina Saudeade e Silva Lopes de Sousa de Macedo (**)	-	-	-	NA	-
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão (***)	-	-	-	NA	-
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	-	-	-	NA	-
António José Santiago de Freitas	-	-	-	NA	-
					NA

Legenda: (\*) Renúncia com efeitos a 31/08/2020  
(\*\*) Renúncia com efeitos a 09/03/2020  
(\*\*\*) Renúncia com efeitos a 26/07/2020

Mandato II - desde 09/09/2020

Membro do CA (Nome)	Gastos anuais associados a Deslocações em Serviço (€)				
	Deslocações em Serviço	Custo com Alojamento	Ajudas de Custo	Outras	Gasto total com viagens (1)
Teresa Mafalda Andrade do Passo de Sousa (*)	-	-	-	NA	-
Paula Aguiar Carvalho d'Orey	-	-	-	NA	-
Nuno Miguel Gonçalves Filipe	-	-	-	NA	-
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	-	-	-	NA	-
António José Santiago de Freitas	-	-	-	NA	-
					NA

Legenda: (\*) Renúncia com efeitos a 05/11/2020

## Fiscalização – Conselho Fiscal

Mandato I - até 08/09/2020

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Estatuto Remuneratório Fixado	N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data		
2017-2019	Presidente	João Augusto Cantiga Esteves	DUE	27/04/2018	1 281,89 €	1
2017-2019	Vogal	Helena Maria da Costa Ferreira Guerra	DUE	27/04/2018	961,42 €	1
2017-2019	Vogal	Maria do Rosário Amado Pinto Correia	DUE	27/04/2018	961,42 €	1
2017-2019	Vogal Suplente	Ana Paula da Costa Ribeiro	DUE	27/04/2018	961,42 €	1

40  
EAF  
FAL. A



Mandato II - desde 09/09/2020

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Estatuto Remuneratório Fixado Mensal (€)	N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data		
2020-2022	Presidente	João Augusto Cantiga Esteves	DUE	09/09/2020	1 281,89 €	2
2020-2022	Vogal	Helena Maria da Costa Ferreira Guerra	DUE	09/09/2020	961,42 €	2
2020-2022	Vogal	Maria do Rosário Amado Pinto Correia	DUE	09/09/2020	961,42 €	2
2020-2022	Vogal Suplente	Ana Paula da Costa Ribeiro	DUE	09/09/2020	961,42 €	2

Nome	Remuneração Anual (€)		
	Bruto (1)	Reduções Remuneratórias (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
João Augusto Cantiga Esteves	18.387,14 €	953,41 €	17.433,73 €
Helena Maria da Costa Ferreira Guerra	13.790,32 €	715,05 €	13.075,27 €
Maria do Rosário Amado Pinto Correia	13.790,32 €	715,05 €	13.075,27 €
Ana Paula da Costa Ribeiro	-	-	-
			43.584,27 €

## Fiscalização – ROC/FU

Mandato I - até 08/09/2020

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação \$ROC/ROC			Designação			N.º de anos de funções exercidas no Grupo	N.º de anos de funções exercidas na empresa
		Nome	N.º de inscrição na DROC	N.º Registo na CMVM	Forma	Data	Data de contrato		
2017-2019	ROC Efetivo	Oliveira Reis & Associados, representada por Carlos Manuel Moleirinho Grenha	23	20161381	DUE	27/09/2018	12/12/2018	15	2
2017-2019	ROC Suplente	Maria Balbina Bolo Cravo	1428	20161038	DUE	27/09/2018	12/12/2018	-	-

Mandato II - desde 09/09/2020

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação \$ROC/ROC			Designação			N.º de anos de funções exercidas no Grupo	N.º de anos de funções exercidas na empresa
		Nome	N.º de inscrição na DROC	N.º Registo na CMVM	Forma	Data	Data de contrato		
2020-2022	ROC Efetivo	Oliveira Reis & Associados, representada por Carlos Manuel Moleirinho Grenha	23	20161381	DUE	02/10/2020	12/12/2018	16	3
2020-2022	ROC Suplente	Maria Balbina Bolo Cravo	1428	20161038	DUE	02/10/2020	12/12/2018	-	-

Nome ROC/FU	Valor Anual do Contrato de Prestações de Serviços - 2020 (€)			Valor Anual de Serviços Adicionais - 2020 (€)			
	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)	Identificação do Serviço	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
Oliveira Reis & Associados, representada por Carlos Manuel Moleirinho Grenha	11.808,00 €	-	11.808,00 €	NA	-	-	-
Maria Balbina Bolo Cravo	-	-	-	NA	-	-	-

Nota: Valores com IVA incluído (23%)

### b) Auditor Externo

No exercício de 2020 a Fundiestamo não teve Auditor Externo.

### 7 Estatuto do Gestor Público

Nos termos do disposto no art.º 32 do EGP, o Conselho de Administração não utiliza cartões de crédito nem outros instrumentos de pagamento, tendo por objeto a realização de despesas ao serviço da empresa e não foram reembolsadas quaisquer despesas que caíam no âmbito do conceito de despesas de representação pessoal.

BA  
41  
PAE. \*



O valor máximo das despesas associadas a comunicações, que incluem telefone móvel, telefone domiciliário e internet, fixado por deliberação em assembleia geral apresenta-se no quadro que se segue, conjuntamente com os gastos verificados em 2020.

Mandato I - até 08/09/2020

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações (€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual (1)	Observações
Eduardo Nuno Brito Santos Júlio (*)	80,00 €	94,90 €	
Vera Cristina Saudade e Silva Lopes de Sousa de Macedo (**)	80,00 €	25,12 €	
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão (***)	80,00 €	85,34 €	
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	NA	NA	
António José Santiago de Freitas	NA	NA	
		205,36 €	

Legenda: (1) sem Iva

(\*) Renúncia com efeitos a 31/08/2020

(\*\*) Renúncia com efeitos a 09/03/2020

(\*\*\*) Renúncia com efeitos a 26/07/2020

Mandato II - desde 09/09/2020

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações (€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual (1)	Observações
Teresa Mafalda Andrade do Passo de Sousa (*)	80,00 €	-	
Paula Aguiar Carvalho d'Orey	80,00 €	-	
Nuno Miguel Gonçalves Filipe	80,00 €	51,43 €	
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	NA	NA	
António José Santiago de Freitas	NA	NA	
		51,43 €	

Legenda: (1) sem Iva

(\*) Renúncia com efeitos a 05/11/2020

No quadro seguinte é apresentado o valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço e os gastos anuais ocorridos em 2020.

Mandato I - até 08/09/2020

Membro do CA (Nome)	Plafond mensal Combustível e Portagens (1)	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			Observações
		Combustível	Portagens	Total	
Eduardo Nuno Brito Santos Júlio (*)	434,93 €	1 137,30 €	630,25 €	1 767,55 €	
Vera Cristina Saudade e Silva Lopes de Sousa de Macedo (**)	347,95 €	250,11 €	148,90 €	399,01 €	
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão (***)	347,95 €	958,93 €	85,00 €	1 043,93 €	
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	NA	NA	NA	NA	
António José Santiago de Freitas	NA	NA	NA	NA	
		2 346,34 €	864,15 €	3 210,49 €	

Legenda: (1) com aplicação da redução remuneratória

(\*) Renúncia com efeitos a 31/08/2020

(\*\*) Renúncia com efeitos a 09/03/2020

(\*\*\*) Renúncia com efeitos a 26/07/2020

42  
EAP  
PAC  
A



Mandato II - desde 09/09/2020

Membro do CA (Nome)	Plafond mensal Combustível e Portagens (1)	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			Observações
		Combustível	Portagens	Total	
Teresa Mafalda Andrade do Passo de Sousa	434,93 €	-	-	-	
Paula Agular Carvalho d'Orey	347,95 €	829,95 €	317,65 €	1.147,60 €	
Nuno Miguel Gonçalves Filipe	347,95 €	445,88 €	99,95 €	545,83 €	
Emília de Noronha Galvão Franco Frazão	NA	NA	NA	NA	
António José Santiago de Freitas	NA	NA	NA	NA	
				<b>1.693,43 €</b>	

Legenda: (1) com aplicação da redução remuneratória

(\*) Renúncia com efeitos a 05/11/2020

## 8 Despesas Não Documentadas ou Confidenciais

A empresa aplica o n.º 2 do art.º 16º do RJSPE e o art.º 11º do EGP, pelo que não é permitida a realização de quaisquer despesas confidenciais ou não documentadas.

## 9 Relatório Sobre Remunerações Pagas a Mulheres e Homens

A Fundiestamo não dispõe atualmente de um relatório sobre remunerações pagas a mulheres e homens.

## 10 Elaboração e Divulgação do Plano de Gestão de Risco e Infrações Conexas e do Relatório Anual

Encontram-se disponíveis para consulta no site institucional da Fundiestamo.

## 11 Contratação Pública

A atividade da Fundiestamo encontra-se excluída do conceito de entidade adjudicante constante no código da contratação pública.

## 12 Sistema Nacional de Compras Públicas (SNCP)

Não aplicável.

## 13 Medidas de Otimização da Estrutura de Gastos Operacionais

Apresenta-se de seguida o quadro referente aos gastos operacionais de 2020.

43  
RAC



Montantes expressos em Euros

PRC	2020 Exec.	2020 Orç.	2019 Exec.	2018 Exec.	2020/2019	
					D Absol.	Var. %
(0) EBITDA	229.291	549.292	159.488	139.173	69.803	44%
(1) CMVMC	0	0	0	0	0	-
(2) FSE	1.176.953	1.225.042	928.297	753.492	248.656	27%
(3) Gastos com o pessoal	1.095.728	1.627.036	1.022.338	807.413	73.390	7%
(3.i) Indemnizações pagas por rescisão	0	0	0	0	0	-
(3.ii) Valorizações remuneratórias	0	0	0	0	0	-
(3.iii) Impacto da aplicação dos IRCT	0	0	0	0	0	-
(4) Gastos com o pessoal para efeitos do apuramento da eficiência operacional (3 - 3.i) - 3.ii) - 3.iii))	1.095.728	1.627.036	1.022.338	807.413	73.390	-
(5) Impactos da pandemia por COVID-19 nos Gastos Operacionais (CMVMC, FSE e G Pessoal) <sup>(a)</sup>	2.177	0	0	0	2.177	-
(6) Gastos Operacionais para efeitos do apuramento da eficiência operacional = (1) + (2) + (4) - (5)	2.270.504	2.852.078	1.950.635	1.560.905	319.869	16%
(7) Volume de Negócios (VN) <sup>(b)</sup>	2.511.653	3.409.492	2.126.614	1.764.844	385.039	18%
(7.i) Perda de receita decorrente da pandemia por COVID-19 (+)	0	0	0	0	0	-
(8) Volume de negócios para efeitos do apuramento da eficiência operacional (7+7.i)	2.511.653	3.409.492	2.126.614	1.764.844	385.039	18%
(9) Peso dos Gastos/VN = (6)/(8)	90%	84%	92%	88%	0	-2%
(i) Gastos com Deslocações e Alojamento (FSE)	1.918	17.460	4.350	9.800	-2.431	-56%
(ii) Gastos com Ajudas de Custo (G c/pessoal)	0	0	826	873	-826	-100%
(iii) Gastos associados à frota automóvel <sup>(c)</sup>	29.488	32.422	26.861	20.641	2.627	10%
(10) Total = (i) + (ii) + (iii)	31.406	49.882	32.036	31.313	-630	-2%
(11) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	208.162	109.508	98.339	32.630	109.823	112%
Número Total de RH (OS+CD+Trabalhadores)	20	28	19	17	1	5%
N.º Órgãos Sociais (OS)	7	8	8	7	-1	-13%
N.º Cargos de Direção (CD)	5	4	4	1	1	25%
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	8	16	7	9	1	14%
N.º Trabalhadores / N.º CD	2	4	2	9	0	-9%
N.º de Viaturas	2	3	3	2	-1	-33%

Relativamente aos princípios financeiros de referência, designadamente no que diz respeito ao EBITDA, verifica-se um desvio negativo de 58% face ao PAO de 2020. Este desvio decorre, essencialmente, do decréscimo do volume de negócios em 26% face ao projetado para 2020, explicado pelo facto das receitas do FNRE terem sido inferiores ao estimado, uma vez que foram constituídos menos subfundos do que o previsto.

Por outro lado, o total dos gastos operacionais em 2020, onde se incluem os FSE's e os gastos com pessoal, ficaram 20% abaixo face ao projetado no PAO de 2020. Para esta variação contribuiu, fundamentalmente, a rubrica de gastos com pessoal, que ficou 531 mil euros abaixo do orçamentado, uma vez que se previu a contratação de nove colaboradores e apenas se verificou a contratação de três colaboradores apenas no 3º trimestre de 2020 (autorização concedida através do Despacho nº 138/2020 – SET", de 15 de abril de 2020, proferido pelo Senhor Secretário de Estado do Tesouro). Estas contratações representam 66.010 euros do total da rubrica de gastos com pessoal no ano de 2020.

Também os encargos com deslocações, ajudas de custo e alojamento, bem como os associados com a frota automóvel foram inferiores em 2.934 euros face ao previsto em 2020, o que representa uma variação positiva de 9%.

Os encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria registaram um valor superior em 99 mil euros face ao projetado para 2020. Esta variação negativa, é justificada, essencialmente, por dois motivos: (i) a Sociedade assumiu como custo

570  
44  
Pae. A



FUNDIESTAMO

SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS  
DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

valores relativos a avaliações, realizadas em 2018 e 2019, de imóveis passíveis de integrar os subfundos do FNRE e cuja constituição não se concretizou (desvio de € 35.291) e (ii) custos referentes ao guia FNRE e ao júri de avaliação dos candidatos a integrarem as bolsas de projetistas para reabilitação dos prédios do FNRE, que estavam previstos ocorrer no último trimestre de 2019, mas apenas se efetivaram em 2020 (desvio de € 62.797).

14 Contratação de Estudos, Pareceres, Projetos e Consultoria - Indicação do modo como foi dado cumprimento ao disposto no n.º7 do Artigo 49.º do DLEO 2019

Não aplicável.

15 Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado

A Fundiestamo, pese embora desde a entrada em vigor, em janeiro de 2020, do Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, tenha deixado de ser qualificada como sociedade financeira, permanece excecionada, de acordo com as instruções aplicáveis à execução orçamental de 2020, que complementam os normativos da Lei do Orçamento do Estado para 2020 e uma vez que se mantém em vigor o Decreto-Lei de Execução Orçamental para 2019 (Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho), da aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado.

16 Auditorias Conduzidas pelo Tribunal de Contas nos Últimos Três Anos

No período em causa, a Fundiestamo não foi objeto de auditorias conduzidas pelo Tribunal de Contas.

17 Elaboração e Divulgação do Plano para a Igualdade (Anual)

Encontra-se disponível para consulta no site institucional da Fundiestamo o Plano para a Igualdade de Género.

18 Elaboração e Divulgação da Demonstração não Financeira

Não aplicável.

45  
FA  
AR



## 19 Informação a Constar no Site do SEE

O quadro seguinte, conforme modelo disponibilizado, menciona a informação que se encontra divulgada na plataforma SIRIEF e no site da Sociedade.

Informação a constar do site SEE	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	S	março 21	
Caracterização da Empresa	S	março 21	
Função de tutela e acionista	S	março 21	
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais			
- Identificação dos órgãos sociais	S	março 21	
- Estatuto Remuneratório Fixado	S	março 21	
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	S	março 21	
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S	março 21	
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S	março 21	
Esforço Financeiro Público	NA		
Ficha Síntese	NA		
Informação Financeira histórica e atual	S	março 21	
Princípios de Bom Governo			
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita	S	março 21	
- Transações relevantes com entidades relacionadas	S	março 21	
- Outras transações	S	março 21	
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:			
Económico	S	março 21	
Social	S	março 21	
Ambiental	S	março 21	
- Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo	S	março 21	
- Código de Ética	S	março 21	

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre o processo de prestação de contas referente a 2020, para efeitos de sistematização da informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro infra:



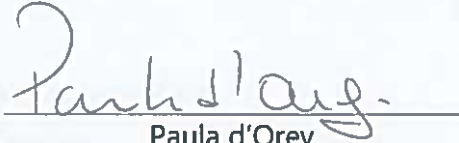
Cumprimento das Orientações Legais	Cumprimento S/N/A.	Quantificação / Identificação	Justificação/ Referência ao Ponto do Relatório
<b>Objetivos de Gestão:</b>			
<b>2017-2019</b>			
- Prossecução da valorização dos ativos dos Fundos	S		Vide ponto 2. 1.
- Reavaliação da estrutura organizativa e funcional	S		Vide ponto 2. 1.
<b>2020-2022</b>			
- Aprofundar a estratégia de negócio promovendo o potencial dos ativos dos fundos de investimento, numa perspetiva de valorização crescente do capital e da realização de mais valias	S		Vide ponto 2. 1.
- Assegurar a gestão do FNRE tendo por referência os princípios constantes da RCM n.º48/2016, de 1 de setembro, bem como, proceder à adequação dos subfundos a constituir às condições atuais e futuras decorrentes dos impactos da pandemia Covid-19 no setor imobiliário português	S		Vide ponto 2. 1.
- Promover a adequação da estrutura organizativa e funcional da Sociedade, no sentido de assegurar uma gestão empresarial profissional e especializada para o património sob gestão	S		Vide ponto 2. 1.
<b>Metas a atingir constantes no PAO 2020</b>			
Investimento	S		Vide ponto 2. 1.
Nível de endividamento	N.A.		Vide ponto 2. 1.
<b>Grau de Execução do Orçamento carregado no SIGO/SIOE</b>	N.A.		Vide ponto 2. 1.
<b>Gestão do Risco Financeiro</b>	N.A.		Vide ponto 2. 2.
<b>Limites de Crescimento do Endividamento</b>	N.A.		Vide ponto 2. 3.
<b>Evolução do PMP a fornecedores</b>	S		Vide ponto 2. 4.
<b>Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")</b>	S		Vide ponto 2. 4.
<b>Recomendações do acionista na última aprovação de contas</b>	N.A.		Vide ponto 2. 5.
<b>Remunerações/honorários:</b>			
Não atribuição de prémios de gestão	S		
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2020 (se aplicável)	S	11 243,02	Vide ponto 2. 6.
Fiscalização (CF/ROC/FU) - reduções remuneratórias vigentes em 2020 (se aplicável)	S	2.383,51	Vide ponto 2. 6.
Auditor Externo - redução remuneratória vigentes em 2020 (se aplicável)	N.A.		Vide ponto 2. 6.
<b>EGP - Artigo 32.º e 33.º do EGP</b>			
Não utilização de cartões de crédito	S		Vide ponto 2. 7.
Não reembolso de despesas de representação pessoal	S		Vide ponto 2. 7.
Valor máximo das despesas associadas a comunicações	S		Vide ponto 2. 7.
Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço	S		Vide ponto 2. 7.
<b>Despesas não documentadas ou confidenciais - n.º 2 do artigo 16.º do RJSPE e art. 11.º do EGP</b>			
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais	S		Vide ponto 2. 8.
<b>Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 16/2014</b>			
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens	N		Vide ponto 2. 9.
<b>Elaboração e divulgação do relatório anual sobre prevenção da corrupção</b>	S		Vide ponto 2. 10.
<b>Contratação Pública</b>			
Aplicação das normas de contratação pública pela empresa	N.A.		Vide ponto 2. 11.
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas	N.A.		Vide ponto 2. 11.
Contratos submetidos a visto prévio do TC	N.A.		Vide ponto 2. 11.
<b>Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas</b>	N.A.		Vide ponto 2. 12.
<b>Gastos Operacionais das Empresas Públicas</b>	S		Vide ponto 2. 13.
<b>Contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria (artigo 49º do DLEO 2019)</b>	S		Vide ponto 2. 14.
<b>Princípio da Unidade de Tesouraria (artigo 28.º do DL 133/2013)</b>			
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP	N.A.		Vide ponto 2. 15.
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial	N.A.		Vide ponto 2. 15.
Juros auferidos em incumprimentos da UTE e entregues em Receita ao Estado	N.A.		Vide ponto 2. 15.
<b>Auditorias do Tribunal de Contas</b>			
Recomendação 1	N.A.		Vide ponto 2. 16.
Recomendação 2...	N.A.		Vide ponto 2. 16.
<b>Elaboração do Plano para a Igualdade conforme determina o art.º 7º da Lei 42/2017, de 1 de agosto</b>	S		Vide ponto 2. 17.
<b>Apresentação da demonstração não financeira</b>	N.A.		Vide ponto 2. 18.

47  
LFA  
Re. \*



Lisboa, 17 de março de 2021

### O Conselho de Administração



Paula d'Orey  
(Administradora Executiva)



Nuno Gonçalves Filipe  
(Administrador Executivo)



Emília Franco Frazão  
(Administradora Não Executiva)



António Santiago de Freitas  
(Administrador Não Executivo)



### 3 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

Montantes expressos em euros

Rubricas	Notas	31-12-2020	31-12-2019
<b>Ativo</b>			
Caixa, saldo de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem	4	2.493.183	2.182.559
Dinheiro em caixa		60	252
Outros depósitos à ordem		2.493.123	2.182.307
Ativos tangíveis	5	16.549	13.444
Ativos fixos tangíveis		16.549	13.444
Ativos Intangíveis	5	116.838	104.784
Outros ativos intangíveis		116.838	104.784
Ativos sob direitos de uso	5	141.029	54.030
Outros ativos	6	276.065	314.698
<b>Total de Ativo</b>		<b>3.043.664</b>	<b>2.669.515</b>
<b>Passivo</b>			
Passivos por impostos		23.152	15.908
Passivos por impostos correntes	8	23.152	15.908
Outros passivos	9	734.247	464.608
<b>Total de Passivo</b>		<b>757.399</b>	<b>480.516</b>
<b>Capital</b>			
Capital	10	1.000.000	1.000.000
Lucros retidos	11	823.566	743.719
Outras reservas	11	365.432	356.560
Resultados atribuíveis aos proprietários da empresa-mãe	11	97.267	88.719
<b>Total de Capital</b>		<b>2.286.265</b>	<b>2.188.999</b>
<b>Total de Passivo + Capital</b>		<b>3.043.664</b>	<b>2.669.515</b>

O Contabilista Certificado

*Francisco Franco*

A Administração

*Numa operação pública  
Dante Louçã  
Francisco Franco  
Julia Vici Santiago de Freitas*



## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

Rubricas	Notas	Montantes expressos em euros	
		31-12-2020	31-12-2019
Receita de juros		-	-
Despesas com juros	12	(3.085)	(1.512)
<b>Margem financeira</b>		<b>(3.085)</b>	<b>(1.512)</b>
Receitas de comissões e taxas	13	2.600.826	2.206.885
Receitas de comissões		2.511.653	2.126.614
Receitas de taxas		89.173	80.271
Despesas com comissões e taxas	13	(89.392)	(80.880)
Despesas com comissões		-	-
Despesas com taxas		(89.392)	(80.880)
Outras receitas operacionais	14	17.430	30.454
Outras despesas operacionais	14	(26.892)	(46.336)
<b>Receitas operacionais totais</b>		<b>2.498.887</b>	<b>2.108.611</b>
Despesas administrativas		(2.272.681)	(1.950.635)
Despesas com pessoal	15	(1.095.728)	(1.022.338)
Outras despesas administrativas	16	(1.176.953)	(928.297)
Amortizações do exercício	5	(76.669)	(26.544)
<b>Lucros ou prejuízos de unidades operacionais</b>		<b>149.537</b>	<b>131.432</b>
Despesas com impostos correntes de unidades em continuação			
Impostos correntes	8	52.270	42.713
<b>Lucros ou prejuízos de unidades operacionais após dedução de impostos</b>		<b>97.267</b>	<b>88.719</b>
<b>Lucros ou prejuízos do período</b>		<b>97.267</b>	<b>88.719</b>
Atribuíveis aos acionistas da casa mãe		97.267	88.719

O Contabilista Certificado

*Francisco Ferreira*

A Administração

*Nuno Gonçalves Filho  
Paula Moura  
Emilia Borges  
António José Santiago Cortes*



## DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

Rubricas	Notas	Montantes expressos em euros	
		31-12-2020	31-12-2019
Lucros ou perdas do exercício		97.267	88.719
Outro Rendimento integral		-	-
<b>Rendimento integral total do ano</b>		<b>97.267</b>	<b>88.719</b>
Atribuível aos proprietários da empresa-mãe		97.267	88.719
Rendimento integral por ação		0,49	0,44

O Contabilista Certificado

*Francisco Feres*

A Administração

*Nome completo e cargo  
Francisco Feres  
Presidente da Administração  
Presidente da Administração*



## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

Montantes expressos em euros

Rubricas	Notas	Ano de 2020	Ano de 2019
<b>Actividades Operacionais:</b>			
Recebimentos de clientes		2.615.856	2.196.478
Pagamentos a Fornecedores		-1.044.284	-1.018.214
Pagamentos ao Pessoal		-1.097.818	-983.923
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		473.754	194.340
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-37.973	33.476
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-27.836	4.990
<i>Fluxos de caixa das actividades operacionais</i>		407.945	232.806
<b>Actividades de Investimento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Activos fixos tangíveis		65	783
Juros e Proveitos Similares		-	-
		65	783
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangíveis		-13.526	-7.126
Activos fixos Intangíveis		-8.610	-5.338
		-22.136	-12.464
<i>Fluxos de caixa das actividades de Investimento</i>		-22.071	-11.681
<b>Actividades de Financiamento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
		-	-
Pagamentos respeitantes a:			
Contratos de locação (IFRS 16)		-75.250	-18.485
		-75.250	-18.485
<i>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</i>		-75.250	-18.485
Variações de caixa e seus equivalentes		310.624	202.640
Caixa e seus equivalentes no Inicio do periodo	4	2.182.559	1.979.919
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo	4	2.493.183	2.182.559

O Contabilista Certificado

*Francisco Sá*

A Administração

*Não se responsabilizo por este  
Parecer da Org.  
Embrãno fmg  
António Jo. Sampaio, da Redacção  
52  
A*



FUNDIESTAMO

SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

## DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES DO CAPITAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

Montantes expressos em euros

2020

DESCRIÇÃO	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe					Total do Capital Próprio	
	Capital Realizado	Reservas legais	Resultados Transitados	Resultado líquido do período	Total		
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO N	1	1.000.000	356.560	743.719	88.719	2.188.999	2.188.999
ALTERAÇÕES NO PERÍODO	2	0	0	0	0	0	0
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3			97.267	97.267	97.267	97.267
RESULTADO INTEGRAL	4=2+3	0	0	97.267	97.267	97.267	97.267
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO							
Aplicação do Resultado			8.872	79.847	-88.719	0	0
Dividendos	5	0	8.872	79.847	-88.719	0	0
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO N	6=1+2+3+5	1.000.000	365.432	823.566	97.267	2.286.266	2.286.266

2019

DESCRIÇÃO	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe					Total do Capital Próprio	
	Capital Realizado	Reservas legais	Resultados Transitados	Resultado líquido do período	Total		
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO N-1	1	1.000.000	347.293	660.312	92.674	2.100.279	2.100.279
ALTERAÇÕES NO PERÍODO	2	0	0	0	0	0	0
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3			88.719	88.719	88.719	88.719
RESULTADO INTEGRAL	4=2+3	0	0	88.719	88.719	88.719	88.719
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO							
Aplicação do Resultado			9.267	83.407	-92.674	0	0
Dividendos	5	0	9.267	83.407	-92.674	0	0
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO N-1	6=1+2+3+5	1.000.000	356.560	743.719	88.719	2.188.999	2.188.999

O Contabilista Certificado

A Administração

*Francisco*

*Numa reunião na reunião  
Francisco  
Em 15 de Janeiro  
Ante a presença de todos*



## 4 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### 1 - NOTA INTRODUTÓRIA

A FUNDIESTAMO — Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA., foi constituída pelo Decreto-Lei n° 209/2000, no dia 2 de setembro de 2000. A Sociedade tem por objeto social a administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário, abertos, fechados ou mistos, nos termos e condições estabelecidas na lei.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os fundos de investimento imobiliários, bem como as carteiras de ativos sob gestão, encontram-se detalhados na Nota 17.

Conforme indicado na Nota 10, a Sociedade é detida integralmente pela Parpública — Participações Públicas, SGPS, SA, após a operação de fusão com a Sagestamo — Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA. com data reporte a 1 de janeiro de 2015.

### 2 - BASE DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

#### 2.1 Bases de apresentação

Em 31 de dezembro de 2020, as demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia (na sequência do Regulamento (CE) N° 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho) e nos termos da Circular de 17 de janeiro de 2020 da CMVM relativa ao regime contabilístico aplicável às sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo e às sociedades gestoras de fundos de titularização de crédito a partir de 1 de janeiro de 2020.

Até 31 de dezembro de 2016, a elaboração das demonstrações financeiras da Sociedade obedecia aos princípios consagrados nas Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA). As NCA correspondiam em geral às Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), conforme adotadas pela União Europeia, de acordo com o Regulamento (CE) n° 606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho, transposto para o ordenamento nacional pelo Decreto-Lei n° 35/2005, de 17 de fevereiro e pelo Aviso n° 1/2005, de 21 de fevereiro, do Banco de Portugal (BdP).

No entanto, nos termos do Aviso n° 1/2005 do BdP, existia a seguinte exceção com impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade: os ativos tangíveis são



obrigatoriamente mantidos ao custo de aquisição, não sendo deste modo possível o registo pelo justo valor, conforme permitido pela Norma IAS 16 – “Ativos fixos tangíveis”. Como exceção, é permitido o registo de reavaliações legalmente autorizadas, caso em que as mais-valias resultantes são registadas em “Reservas de reavaliação”.

As demonstrações financeiras da Sociedade, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não foram ainda objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas, tendo sido aprovadas pelo Conselho de Administração em 17 de março de 2021. No entanto, o Conselho de Administração entende que estas demonstrações financeiras virão a ser aprovadas sem alterações significativas.

Todos as quantias são apresentadas em euros, exceto quando indicado de forma diferente.

## **2.2 Resumo das principais políticas contabilísticas**

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

### ***Especialização de exercícios***

A Fundiestamo regista as suas receitas e despesas de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidas à medida que são geradas, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

### ***Ativos tangíveis e intangíveis***

Os ativos tangíveis utilizados pela Fundiestamo para o desenvolvimento da sua atividade são registados ao custo de aquisição, deduzido das depreciações e perdas por imparidade acumuladas. Os custos de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso são reconhecidos como gasto do período, na rubrica “Outras despesas administrativas”.

Os ativos intangíveis são registados ao custo de aquisição e respeitam a despesas incorridas com a fase de desenvolvimento de projetos relativos a tecnologias de informação implementadas ou em fase de implementação, bem como o custo de software adquirido, quando é expectável, que os benefícios futuros fluam para além do exercício em que as despesas são incorridas.

As amortizações são calculadas por duodécimos, com base no método das quotas constantes e registadas como gastos, numa base sistemática ao longo do período em que se espera que o ativo esteja disponível para uso, que corresponde aos seguintes anos de vida útil estimada:

Vida Útil

<u>Ativos tangíveis</u>	
Equipamentos de transmissão	8 a 10
Equipamento Informático	3
Máquinas	5
Mobiliário	8
<u>Ativos intangíveis</u>	
Sistema de tratamento de dados	3

**Encargos com férias e subsídio de férias**

São constituídos acréscimos de gastos para fazer face aos encargos correspondentes a férias e subsídio de férias a pagar no exercício seguinte. Os correspondentes montantes são registados no passivo, na rubrica "Outros Passivos" de Encargos a Pagar (Nota 9).

**Comissões**

Comissão de gestão

Conforme previsto nos respetivos Regulamentos de Gestão dos Fundos de Investimento geridos pela Sociedade, é calculada diariamente uma comissão de gestão sobre o valor do património líquido global de cada Fundo, sendo cobrada mensalmente. A comissão de gestão é destinada à cobertura de todas as despesas de gestão e é registada na rubrica de "Receitas de comissões" da demonstração dos resultados (Nota 13).

**Caixa e seus equivalentes**

Para efeitos da preparação da demonstração dos fluxos de caixa, a Sociedade considera como "Caixa e seus equivalentes" o total dos saldos das rubricas "Caixa, saldo de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem".

**Impostos**

A Fundiestamo está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) a uma taxa de 21% nos exercícios de 2020 e 2019, à qual acresce a taxa de Derrama Municipal de 1,5% sobre o lucro tributável.

A Sociedade é ainda sujeita à tributação autónoma de um conjunto de despesas previstas no artigo nº 88 do código do IRC.

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos.



O imposto corrente é calculado com base no resultado fiscal do período, o qual difere do resultado contabilístico devido a ajustamentos ao lucro tributável resultantes de custos ou proveitos não relevantes para efeitos fiscais, ou que apenas serão considerados noutros períodos.

Os impostos diferidos correspondem ao impacto no imposto a recuperar/pagar em períodos futuros, resultante de diferenças temporárias dedutíveis ou tributáveis entre o valor de balanço dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizada na determinação do lucro tributável.

Os passivos por impostos diferidos são registados para todas as diferenças temporárias tributáveis, enquanto que os impostos diferidos ativos só são reconhecidos até ao montante em que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros que permitam a utilização das correspondentes diferenças tributárias dedutíveis ou de reporte de prejuízos fiscais.

### ***Imparidade***

Periodicamente, a Sociedade realiza uma análise de recuperabilidade dos seus ativos. As perdas por imparidade identificadas são registadas por contrapartida de resultados do exercício. No caso de, em períodos futuros, se verificar uma redução da perda estimada, a imparidade inicialmente registada é igualmente revertida por contrapartida de resultados.

## **2.3 Adoção de novas Normas (IAS/IFRS) ou revisão de Normas já emitidas**

### *1 - Normas, interpretações, emendas e revisões que entraram em vigor no exercício*

Até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, foram aprovadas (*endorsed*) pela União Europeia as seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória ao exercício económico da Sociedade iniciado em 1 de janeiro de 2020:

- **Alterações às referências para a Estrutura Concetual das IFRS revista (Regulamento 2019/2075, de 29 de novembro)**
  - Em março de 2018 o IASB procedeu à revisão da Estrutura Concetual das IFRS. Para as entidades que usam a Estrutura Concetual para desenvolver políticas contabilísticas quando nenhuma IFRS se aplica a uma determinada transação particular, a Estrutura Concetual revista é efetiva para os períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2020.
- **Alterações à IAS 1 e à IAS 8: Definição de Material (Regulamento 2019/2104, de 29 de novembro)**
  - Estas alterações à IAS 1 e à IAS 8 vêm atualizar a definição de "material", de forma a facilitar os julgamentos efetuados pelas entidades sobre a materialidade. A



definição de "material", um importante conceito contabilístico nas IFRS, ajuda as entidades a decidir sobre se a informação deverá ser ou não incluída nas demonstrações financeiras. As alterações clarificam a definição de "material" e a forma como a mesma deverá ser utilizada através da inclusão na definição de orientações que até ao momento não faziam parte das IFRS. Adicionalmente, as explicações que acompanham essa definição foram aperfeiçoadas. Por último, as alterações efetuadas asseguram que a definição de "material" é consistente ao longo de todas as IFRS. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020.

- **Alterações à IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7: Reforma das taxas de juro de referência (Regulamento 2020/34 da Comissão, de 15 de janeiro)**

- Estas alterações à IAS 39, IFRS 9 e IFRS 7 pretendem responder às incertezas que surgiram como resultado da futura descontinuação dos referenciais de taxas de juro, tais como as taxas de juro interbancárias (IBORs) e modificam os requisitos relacionados com a contabilização de cobertura de forma a providenciar algum alívio face às potenciais consequências da reforma das IBORs. Adicionalmente, estas Normas foram alteradas de forma a exigirem divulgações adicionais explicando de que forma é que os relacionamentos de cobertura da entidade são afetados pelas incertezas existentes relacionadas com a reforma das IBORs. Estas alterações correspondem à Fase 1 do projeto do IASB relacionado com a reforma das IBORs. O IASB encontra-se presentemente a trabalhar na Fase 2, que considerará implicações adicionais para o relato financeiro. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020.

- **Alterações à IFRS 3 – Concentrações de atividades empresariais (Regulamento 2020/551 da Comissão, de 21 de abril)**

- Estas alterações à IFRS 3 vêm aperfeiçoar a definição de concentração de atividade empresarial, ajudando as entidades a determinar se uma determinada aquisição efetuada se refere de facto a uma atividade empresarial ou apenas a um conjunto de ativos. Para além da alteração da definição, esta alteração vem providenciar algumas orientações adicionais. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020.

*2 - Normas, interpretações, emendas e revisões que irão entrar em vigor em exercícios futuros*

Até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, foram aprovadas (endorsed) pela União Europeia as seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões com data de entrada em vigor em exercícios em ou após 1 de janeiro de 2021:

- **Alterações à IFRS 16: Concessões relacionadas com o COVID ao nível das rendas (Regulamento 2020/1434 da Comissão, de 9 de outubro)**

58  
RAC  
re



- Estas alterações à IFRS 16 estão relacionadas com o tratamento a ser dado às concessões de rendas concedidas aos locatários devido ao COVID-19. Estas alterações modificam os requisitos da IFRS 16 para conceder aos locatários um expediente prático para que estes não necessitem de avaliar se uma concessão de renda que ocorra como consequência direta do COVID-19 é ou não uma modificação da locação e possam tratar essa concessão de renda como não sendo uma modificação da locação. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de junho de 2020.

### 3 - Normas, interpretações, emendas e revisões ainda não adotadas pela União Europeia

Adicionalmente, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, encontram-se ainda emitidas pelo IASB as seguintes normas e interpretações, ainda não endossadas pela União Europeia:

- **Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e a sua Associada ou Empreendimento Conjunto - Alterações à IFRS 10 e à IAS 28 (emitida pelo IASB em 11set14)**
  - Esta alteração vem clarificar o tratamento contabilístico para transações quando uma empresa-mãe perde o controlo numa subsidiária ao vender toda ou parte do seu interesse nessa subsidiária a uma associada ou empreendimento conjunto contabilizado pelo método da equivalência patrimonial. Ainda não foi definida a data de aplicação destas alterações e o processo de endosso pela União Europeia apenas será iniciado após confirmação da data de aplicação das alterações pelo IASB.
- **IFRS 14: Contabilização de Diferimentos Regulatórios (emitida pelo IASB em 30jan14)**
  - Esta norma permite aos adotantes pela primeira vez das IFRS, que continuem a reconhecer os ativos e passivos regulatórios de acordo com a política seguida no âmbito do normativo anterior. Contudo para permitir a comparabilidade com as entidades que já adotam as IFRS e não reconhecem ativos / passivos regulatórios, os referidos montantes têm de ser divulgados nas demonstrações financeiras separadamente. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2016, tendo a Comissão Europeia decidido não iniciar o processo de endosso desta norma transitória e aguardar pela norma definitiva a emitir pelo IASB.
- **IFRS 17: Contratos de Seguros (emitida pelo IASB em 18mai17), incluindo as emendas emitidas pelo IASB em 25jun20)**
  - A IFRS 17 resolve o problema de comparação criado pela IFRS 4 exigindo que todos os contratos de seguros sejam contabilizados de forma consistente, beneficiando assim quer os investidores quer as empresas de seguros. As obrigações de seguros



passam a ser contabilizadas usando valores correntes em vez do custo histórico. A informação passa a ser atualizada regularmente, providenciando mais informação útil aos utilizadores das demonstrações financeiras. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IAS 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras (emitida pelo IASB em 23jan20 e atualizada em 15jul20)**

- Estas alterações à IAS 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras, vêm clarificar os requisitos que uma entidade aplica para determinar se um passivo é classificado como corrente ou como não corrente. Estas alterações, em natureza, pretendem ser apenas uma redução de âmbito, clarificando os requisitos da IAS 1, e não uma modificação aos princípios subjacentes. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2023, estando estas alterações ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IFRS 3, IAS 16, IAS 37 e Melhoramentos Anuais (emitida pelo IASB em 14 de maio de 2020)**

- Este conjunto de pequenas alterações efetuadas às IFRS serão efetivas para os períodos financeiros anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2022:
  - o Alterações à IFRS 3: Atualização de uma referência na IFRS 3 para a Estrutura Concetual de Relato Financeiro sem alterar os requisitos de contabilização das concentrações de atividades empresariais;
  - o Alterações à IAS 16: Proíbe uma entidade de deduzir ao custo de um ativo fixo tangível os montantes recebidos da venda de itens produzidos enquanto a entidade se encontra a preparar o ativo para o seu uso pretendido. Em vez disso, a entidade deve reconhecer as retribuições recebidas dessas vendas e o custo relacionado nos resultados;
  - o Alterações à IAS 37: Especifica que custos é que uma entidade deve incluir quando avalia se um contrato é ou não um contrato oneroso;
  - o Melhorias anuais com pequenas alterações à IFRS 1, IFRS 9 e IAS 41, e aos exemplos ilustrativos da IFRS 16.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2022, estando estas alterações ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IFRS 4 – Contratos de Seguros (emitida pelo IASB em 25jun20)**

- Atualmente, de acordo com a IFRS 4 – Contratos de Seguros, a data efetiva para aplicação da IFRS 9, após a isenção temporária, é 1 de janeiro de 2021. De forma a alinhar o prazo dessa isenção temporária com a data efetiva para a aplicação da

60  
RAC.



IFRS 17 – Contratos de Seguros, após as alterações efetuadas em 25 de junho de 2020, o IASB prorrogou a aplicação da isenção de aplicação da IFRS 9 com a IFRS 4 até 1 de janeiro de 2023. Esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16: Reforma das taxas de juro de referência – Fase 2 (emitida pelo IASB em 27ago20)**

- O IASB finalizou a sua resposta à reforma em curso das taxas de juro interbancárias (IBOR) e de outros referenciais de taxas de juro ao emitir um pacote de alterações à IFRS. Estas emendas têm como objetivo ajudar as entidades a providenciar aos investidores informações úteis acerca dos efeitos desta reforma nas suas demonstrações financeiras.
- Estas emendas complementam as que foram emitidas em 2019 e focam-se nos efeitos nas demonstrações financeiras quando uma entidade substituiu um antigo referencial de taxa de juro por um outro referencial alternativo como resultado da reforma.
- Estas alterações são efetivas para os períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2021, estando as mesmas sujeitas ainda ao processo de endosso pela União Europeia.

### **3. PRINCIPAIS ESTIMATIVAS E INCERTEZAS ASSOCIADAS À APLICAÇÃO DAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

A preparação das demonstrações financeiras requer a elaboração de estimativas e a adoção de pressupostos por parte do Conselho de Administração da Sociedade.

As estimativas com maior impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade correspondem à determinação dos impostos sobre lucros.

Os impostos sobre lucros (correntes e diferidos) são determinados pela Sociedade com base nas regras definidas pelo enquadramento fiscal em vigor.

### **4. CAIXA, SALDO DE CAIXA EM BANCOS CENTRAIS E OUTROS DEPÓSITOS À ORDEM**

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 esta rubrica tem a seguinte composição:

61  
DAE  
if



	2020	2019
Caixa e disponibilidade em bancos centrais		
Caixa	60	252
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Depósitos à ordem	2.493.123	2.182.307
	<b>2.493.183</b>	<b>2.182.559</b>

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de "Outros depósitos à ordem" corresponde a um depósito à ordem domiciliado na Caixa Geral Depósitos, S.A.

## 5. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS E INTANGÍVEIS E ATIVOS SOB DIREITOS DE USO

No exercício de 2020, o movimento ocorrido nas rubricas de ativos tangíveis, intangíveis e sob direitos de uso foi o seguinte:

	Saldo em 31-12-2019			Aquisições	Alienações e abates			Saldo em 31-12-2020		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido		Valor bruto	Amortizações	Depreciações do exercício	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
<b>Ativos Tangíveis</b>										
Mobiliário e material	14.189	(10.990)	3.199	2.524	-	-	(838)	16.713	(11.828)	4.885
Máquinas e ferramentas	809	(809)	-	2.240	-	-	(448)	3.049	(1.257)	1.792
Equipamento informático	54.026	(43.781)	10.245	8.762	1.594	1.594	(9.135)	61.194	(51.322)	9.872
Instalações de interiores	3.388	(3.388)	-	-	-	-	-	3.388	(3.388)	-
	<b>72.411</b>	<b>(58.969)</b>	<b>13.444</b>	<b>13.526</b>	<b>1.594</b>	<b>1.594</b>	<b>(10.420)</b>	<b>84.344</b>	<b>(67.795)</b>	<b>16.549</b>
<b>Ativos Intangíveis</b>										
Ativos Intangíveis em curso	104.784	-	104.784	12.054	-	-	-	116.838	-	116.838
	<b>104.784</b>	<b>-</b>	<b>104.784</b>	<b>12.054</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>116.838</b>	<b>-</b>	<b>116.838</b>
<b>Ativos sob direitos de uso</b>										
Imóveis	-	-	-	161.898	-	-	(47.220)	161.898	(47.220)	114.678
Material de transporte	71.556	(17.526)	54.030	-	21.624	12.975	(19.029)	49.931	(23.580)	26.351
	<b>71.556</b>	<b>(17.526)</b>	<b>54.030</b>	<b>161.898</b>	<b>21.624</b>	<b>12.975</b>	<b>(66.249)</b>	<b>211.829</b>	<b>(70.799)</b>	<b>141.029</b>
	<b>248.752</b>	<b>(76.495)</b>	<b>172.258</b>	<b>187.478</b>	<b>23.217</b>	<b>14.568</b>	<b>(76.669)</b>	<b>413.011</b>	<b>(138.594)</b>	<b>274.416</b>

No exercício de 2019, o movimento ocorrido nas rubricas de ativos tangíveis e intangíveis foi o seguinte:

	Saldo em 31-12-2018			Aquisições	Alienações e abates			Saldo em 31-12-2019		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido		Valor bruto	Amortizações	Depreciações do exercício	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
<b>Ativos Tangíveis</b>										
Mobiliário e material	13.685	(10.468)	3.217	504	-	-	(523)	14.189	(10.991)	3.199
Máquinas e ferramentas	809	(809)	-	-	-	-	-	809	(809)	-
Equipamento informático	45.873	(35.678)	10.195	9.328	1.175	392	(8.495)	54.026	(43.781)	10.245
Instalações de interiores	3.388	(3.388)	-	-	-	-	-	3.388	(3.388)	-
	<b>63.755</b>	<b>(50.343)</b>	<b>13.412</b>	<b>9.832</b>	<b>1.175</b>	<b>392</b>	<b>(9.018)</b>	<b>72.413</b>	<b>(58.969)</b>	<b>13.444</b>
<b>Ativos Intangíveis</b>										
Ativos Intangíveis em curso	99.446	-	99.446	5.338	-	-	-	104.784	-	104.784
	<b>99.446</b>	<b>-</b>	<b>99.446</b>	<b>5.338</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104.784</b>	<b>-</b>	<b>104.784</b>
<b>Ativos sob direitos de uso</b>										
Material de transporte	-	-	-	71.555	-	-	(17.526)	71.556	(17.526)	54.030
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>71.555</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17.526)</b>	<b>71.556</b>	<b>(17.526)</b>	<b>54.030</b>
	<b>163.201</b>	<b>(50.343)</b>	<b>112.858</b>	<b>86.726</b>	<b>1.175</b>	<b>392</b>	<b>(26.544)</b>	<b>248.752</b>	<b>(76.495)</b>	<b>172.258</b>

Handwritten signatures and initials: "CFA", "Ae", "th", and a large "X" mark.



A rubrica de ativos intangíveis diz respeito ao investimento em curso com a aquisição de uma licença de “software” (e sua implementação), para fazer a valorização dos fundos de investimento geridos pela Sociedade e a gestão administrativa dos seus ativos imobiliários.

A variação da rubrica “Ativos sob direito de uso” advém da contabilização do contrato de arrendamento das atuais instalações da Sociedade, celebrado em junho de 2020, no âmbito da IFRS 16.

## 6. OUTROS ATIVOS

Em 31 dezembro de 2020 e 2019 esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b><u>Devedores, outras aplicações e outros activos</u></b>		
Devedores diversos		
Outros	3.233	3.219
	<u>3.233</u>	<u>3.219</u>
<b><u>Rendimentos a receber</u></b>		
Outros rendimentos a receber		
Comissão de gestão		
Fundiestamo I	115.659	112.066
Imopoupança	70.278	70.700
FNRE	25.664	26.383
Outros	77	10.231
	<u>211.679</u>	<u>219.380</u>
<b><u>Despesas com encargo diferido</u></b>		
Renda de escritório	6.900	5.612
Fundos	48.244	85.380
Outras	6.009	1.036
	<u>61.153</u>	<u>92.028</u>
	<u>276.065</u>	<u>314.628</u>
<b><u>Despesas pagas e a receber</u></b>	-	71
	<u>276.065</u>	<u>314.698</u>

A rubrica “Rendimentos a receber – Comissão de gestão” diz respeito às comissões de gestão de dezembro de 2020 que serão faturadas aos Fundos em janeiro de 2021.

As “Despesas com encargo diferido – Fundos” referem-se a despesas respeitantes aos Fundos, que serão reconhecidas como custo da Sociedade no momento em que ocorrer o respetivo proveito, com a faturação das mesmas aos respetivos Fundos.

## 8. ATIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Ativos por impostos correntes</u>		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC)		
Imposto estimado	-	-
Pagamentos por conta	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Passivos por impostos correntes</u>		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC)		
Imposto estimado	(52.270)	(42.713)
Pagamentos por conta	29.118	26.805
	<u>(23.152)</u>	<u>(15.908)</u>

Os gastos com impostos sobre lucros registados em resultados, bem como a carga fiscal, medida pela relação entre a dotação para impostos sobre lucros e o lucro do exercício antes de impostos, podem ser apresentados como se segue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impostos correntes	52.270	42.713
Resultados antes de impostos	149.537	131.432
Carga fiscal	35,0%	32,5%

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objeto de revisão por parte da Administração Fiscal durante um período de quatro anos. Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2016 a 2019 poderão vir a ser revistas. Na opinião do Conselho de Administração da Sociedade, não é previsível que qualquer correção ou liquidação adicional, relativamente aos exercícios acima referidos, seja significativa para as demonstrações financeiras anexas.



## 9. OUTROS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b><u>Credores e outros recursos</u></b>		
<b>Setor Público Administrativo</b>		
IVA	50	53
Retenção de impostos na fonte	25.016	28.140
Contribuições para a Segurança Social	21.560	20.697
Contribuições para a Caixa Geral de Aposentações	-	2.134
Contribuições para a ADSE	-	-
Credores diversos	<u>241.444</u>	<u>74.628</u>
	<u>288.070</u>	<u>125.652</u>
<b><u>Encargos a pagar</u></b>		
<b>Por gastos com pessoal</b>		
Férias e subsídio de férias	142.881	144.971
<b>Outros encargos a pagar</b>		
Caixa Gestão de Ativos	54.449	61.461
BPI	37.355	37.431
Parpública - Repartição de custos	53.712	19.765
Locação viaturas	27.213	54.859
Renda instalações	115.404	-
Outros	<u>15.163</u>	<u>20.469</u>
	<u>446.177</u>	<u>338.956</u>
	<u>734.247</u>	<u>464.608</u>

O saldo da rubrica "Credores e outros recursos – credores diversos" deve-se, essencialmente, a faturas dum prestador de serviço com o qual os termos de faturação foram alterados no final do ano e o respetivo acerto apenas foi realizado no dia 31 de dezembro, não permitindo a sua liquidação no ano.

O saldo da Caixa Gestão de Ativos refere-se ao débito, a efetuar por essa entidade, relativo aos serviços de contabilidade com a gestão do Fundo Fundiestamo I e subfundos do FNRE, do 4º trimestre de 2020, e o saldo do BPI é composto pelo débito a efetuar do serviço atrás descrito relativo ao Fundo Imopoupança, de dezembro de 2020, e da comissão de colocação para o mesmo período.

O saldo da conta da Parpública, a 31 de dezembro de 2020, refere-se ao débito a efetuar pela mesma à Sociedade, referente à partilha de custos com colaboradores do ano de 2020.

65  
EAV  
A  
IT



## 10. CAPITAL SUBSCRITO

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o capital da Sociedade é de 1.000.000 euros, encontrando-se totalmente subscrito e realizado. A Fundiestamo é totalmente detida pela Parpública – Participações Públicas, SGPS, SA, após o processo de fusão com a Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais, SA.

## 11. LUCROS RETIDOS, RESERVAS E RESULTADOS ATRIBUÍVEIS AOS PROPRIETÁRIOS DA EMPRESA-MÃE

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Outras reservas e resultados transitados		
Reservas legais	365.432	356.560
Resultados transitados	823.566	743.719
	<u>1.188.997</u>	<u>1.100.279</u>
Resultado líquido do exercício	<u>97.267</u>	<u>88.719</u>
	<u>1.286.265</u>	<u>1.188.999</u>

## 12. RECEITAS E DESPESAS COM JUROS

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receitas com juros:		
Juros de aplicações em instituições de crédito	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Despesas com juros:		
Juros sobre o passivo de locação	3.085	1.512
	<u>(3.085)</u>	<u>(1.512)</u>

66  
\$  
EPA  
M. P.  
M



### 13. RECEITAS E DESPESAS COM COMISSÕES E TAXAS


A rubrica de "Receitas de comissões e taxas" tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Receitas de comissões</b>		
Fundiestamo I	1.343.165	1.285.499
Imopoupança	855.872	674.048
FRNE	312.616	167.067
	<u>2.511.653</u>	<u>2.126.614</u>
<b>Receitas de taxas</b>		
Taxa de supervisão	<u>89.173</u>	<u>80.271</u>
	<u>2.600.826</u>	<u>2.206.886</u>

A rubrica de "Despesas com comissões e taxas" tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Despesas com comissões</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Despesas com taxas</b>		
Taxa de supervisão	<u>89.392</u>	<u>80.880</u>
	<u>89.392</u>	<u>80.880</u>

As taxas de supervisão faturadas pela CMVM à sociedade, espelhadas na rubrica "Despesas com taxas", respeitam a uma percentagem sobre o valor líquido global de cada Fundo sob gestão, sendo estes montantes debitados aos respetivos Fundos e, nessa altura, refletidos na rubrica "Receitas de taxas".

67  
Pae.   
rh



## 14. OUTROS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 estas rubrica têm a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Outras receitas operacionais</b>		
Correções anos anteriores	17.365	10.792
Redêbitos FNRE	-	19.662
Outros	65	-
	<u>17.430</u>	<u>30.454</u>
<b>Outras despesas operacionais</b>		
Quotizações e donativos	8.467	7.628
Multas e outras penalidades	8.164	12
Outros	7.308	6.530
Correções anos anteriores	2.953	12.504
Encargos FNRE	-	19.662
	<u>26.892</u>	<u>46.336</u>
	<u>-9.462</u>	<u>-15.882</u>

## 15. DESPESAS COM PESSOAL

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Gastos com pessoal</b>		
Remunerações dos órgãos sociais	254.032	323.053
Remunerações dos colaboradores	600.067	475.381
Encargos sociais obrigatórios	200.598	189.754
Outros custos com pessoal	41.031	34.150
	<u>1.095.728</u>	<u>1.022.338</u>

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o número de colaboradores ao serviço da Sociedade era de 13 e de 11 respetivamente.



## 16. OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 esta rubrica tem a seguinte composição:

	2020	2019
Rendas e alugueres	29.901	67.304
Água, energia e combustíveis	10.046	15.672
Material de consumo corrente	5.220	4.655
Publicações	2.675	9.014
Deslocações e estadas	2.357	4.899
Conservação e reparação	7.198	4.613
Comunicações	15.716	6.207
Serviços especializados		
Comissões BPI (Imopoupança)	446.278	340.455
Reparações/intervenções	-	-
Advogados	163.355	13.038
Consultores e auditores	16.716	38.327
Estudos e consultas	71.546	45.848
Segurança e vigilância	11.802	16.246
Limpeza	8.137	6.597
Informática	10.020	8.499
Avaliadores externos	82.797	60.824
Outros serviços de terceiros		
Consultoria Caixa Gestão Ativos (Fundiestamo)	185.601	211.189
Consultoria Caixa Gestão Ativos (FNRE)	30.577	19.965
Repartição custos - Parública	53.712	39.531
Repartição custos - Estamo	-	3.094
Outros	23.299	12.320
	<u>1.176.953</u>	<u>928.297</u>

## 17. ATIVOS GERIDOS

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 os ativos sob gestão correspondiam ao valor líquido global dos seguintes fundos de investimento imobiliário, geridos pela Sociedade:

Fundo	2020			2019		
	Valor Líquido Global do Fundo	UP's em circulação	Valor das UP's	Valor Líquido Global do Fundo	UP's em circulação	Valor das UP's
Imopoupança	84.328.858	14.652.436	5,7553	84.834.599	14.983.956	5,6617
Fundiestamo I	165.491.523	145.000	1.141,3208	161.043.129	145.000	1.110,6423
FNRE - ImoMadalena	2.224.642	2.500.000	0,8899	2.513.178	2.500.000	1,0053
FNRE - ImoAveiro	451.540	507.929	0,8890	497.503	507.929	0,9795
FNRE - ImoResidências	21.820.861	20.742.857	1,0520	22.076.726	20.742.857	1,0643
	<u>274.317.424</u>			<u>270.965.135</u>		



## 18. HONORÁRIOS FATURADOS PELO REVISOR OFICIAL CONTAS

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, os valores faturados por Sociedades de Revisores Oficiais de Contas são os seguintes:

	2020	2019
Revisor Oficial Contas	11.808	11.808
	11.808	11.808

## 19. RELATO POR SEGMENTOS

Em termos de áreas de negócio, a atividade da Sociedade enquadra-se no segmento de Gestão de Ativos e todos os proveitos tiveram origem no mercado nacional.

## 20. CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras da Sociedade são integradas nas contas consolidadas da Parpública — Participações Públicas, SGPS, empresa mãe do grupo em que se insere, e que controla por via direta, a totalidade dos direitos de voto da empresa. Os documentos de prestação de contas desta empresa poderão ser consultados em [www.parpublica.pt](http://www.parpublica.pt).

## 21. ENTIDADES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, os saldos e transações com as entidades do Grupo são as seguintes:

	2020	2019
<b>Balanco</b>		
Devedores/Credores		
Parpública	1.467	(18.299)
Estamo	(3.094)	(3.094)
Acréscimos de proveitos/Acréscimos de custos		
Parpública	(53.712)	(19.765)
Estamo	-	(13.092)
<b>Demonstração dos Resultados</b>		
Gastos		
Parpública	(53.712)	(39.531)
Estamo	(28.061)	(70.122)

Er  
70  
A  
H



## **22. RISCOS FINANCEIROS**

### Risco cambial

Face à sua atividade, a Sociedade não está exposta a risco cambial. De referir que a totalidade dos ativos e passivos da Sociedade estão expressos em euros.

### Risco de crédito

Face à sua atividade, a Sociedade entende não estar exposta a risco de crédito. De referir que os ativos da Sociedade correspondem, essencialmente, a disponibilidades junto da CGD, bem como a comissões de gestão a receber dos fundos imobiliários por si geridos.

### Risco de liquidez e risco de taxa de juro

A Sociedade entende não estar exposta a estes riscos, dada a atividade que desenvolve e o facto de não recorrer a financiamento.

## **23. OUTRAS INFORMAÇÕES**

Na sequência do surto pandémico Covid-19, a Sociedade desenvolveu um plano de contingência eficaz e encontra-se, atualmente, em regime de teletrabalho.

A Fundiestamo apresenta, no momento presente, capacidade para assegurar a continuidade das operações mantendo todos os projetos já em curso (em diferentes fases de evolução), bem como as perspetivas de avaliação de oportunidades, para investimento, em todos os Fundos sob gestão, e de criação de novos subfundos no âmbito do FNRE.

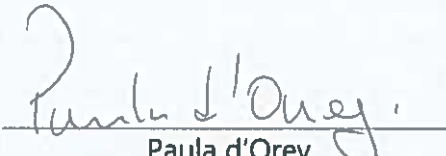
Até à data não há a assinalar incumprimentos contratuais, por parte de Arrendatários ou Fornecedores.


A Sociedade não tem qualquer endividamento e evidencia uma situação financeira sólida, mantendo um elevado nível de liquidez, com o valor de depósitos a representar 82% do seu Ativo.

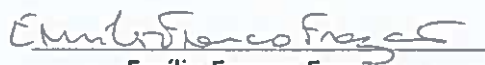
LSA  
71  
H.E.  
R



### O Conselho de Administração

  
Paula d'Orey  
(Administradora Executiva)

  
Nuno Gonçalves Filipe  
(Administrador Executivo)

  
Emília Franco Frazão  
(Administradora Não Executiva)

  
António Santiago de Freitas  
(Administrador Não Executivo)

### O Contabilista Certificado

  
Manuela Fonseca



## 5 RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL E CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

73  
PRE.  
SA

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### OPINIÃO

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **FUNDIESTAMO – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 3.043.664 euros e um total de capital próprio de 2.286.265 de euros, incluindo um resultado líquido de 97.267 euros), a demonstração dos resultados, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações do capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa do exercício 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 de **FUNDIESTAMO – SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.** em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

#### BASES PARA A OPINIÃO

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

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

## **ÊNFASE**

Em março de 2020 a Organização Mundial de Saúde declarou o surto do novo coronavírus, designado Covid-19, como pandemia. A disseminação da doença provocou uma contração súbita da atividade económica, com impactos significativos a nível nacional e internacional, e efeitos negativos nas perspetivas de evolução futuras da economia. Este contexto aumenta o grau de incerteza sobre o desempenho operacional e financeiro das diversas entidades. No relatório e contas são abordados e divulgados na nota introdutória da Prestação de Contas e na nota 23 do anexo os efeitos da pandemia na atividade da Entidade.

## **RESPONSABILIDADES DO ÓRGÃO DE GESTÃO E DO ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO PELAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

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

## **RESPONSABILIDADES DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa

razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

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

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

## RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

### SOBRE O RELATÓRIO DE GESTÃO

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

Lisboa, 17 de março de 2021

OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

Representada por



Carlos Manuel Grenha, ROC n.º1266

**RELATORIO ANUAL E PARECER DO CONSELHO FISCAL**  
**SOBRE OS DOCUMENTOS DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - 2020**

**RELATÓRIO ANUAL**

1. Em cumprimento das disposições legais e estatutárias aplicáveis, o Conselho Fiscal emite o presente Relatório e Parecer sobre o Relatório de Gestão e restantes documentos de prestação de contas da sociedade Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., apresentados pelo Conselho de Administração, relativamente ao exercício de 2020.
2. O Conselho Fiscal tomou conhecimento sobre a gestão da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. e a evolução dos seus negócios, designadamente mediante contactos com os seus responsáveis, bem como da leitura das atas das reuniões do Conselho de Administração e demais órgãos internos da sociedade. Procedeu à análise dos elementos solicitados à sociedade, tendo sido apreciados os documentos de prestação de contas e obtidos os esclarecimentos e a documentação que considerou necessária ao desempenho das funções de fiscalização.
3. O Conselho Fiscal procedeu ainda à verificação do cumprimento das normas legais e estatutárias aplicáveis, e das instruções emanadas pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, não tendo detetado situações de incumprimento e exerceu as suas competências em conformidade com o estabelecido no art.º 420 do Código das Sociedades Comerciais tendo, designadamente, apreciado as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos utilizados na elaboração da informação financeira e fiscalizado a eficácia do sistema de gestão de riscos, do sistema de controlo interno e do sistema de auditoria interna.
4. O Conselho Fiscal realizou ao longo do ano 22 reuniões internas, tendo reunido periodicamente com os responsáveis dos vários departamentos, bem como com o Conselho de Administração e o ROC da Sociedade Gestora.

5. Ao longo do período, o Conselho Fiscal emitiu os seguintes Relatórios ou Pareceres, no âmbito das suas funções:
- Relatório e Contas Anual 2019 e Parecer do Conselho Fiscal – 16/03/2020;
  - Parecer sobre Relatório do Governo Societário 2019 – 16/03/2020;
  - Proposta do CF para contratação do ROC do Fundo Imopoupança – 15/04/2020;
  - Relatório do CF referente à execução orçamental 1T 2020 – 29/04/2020;
  - Relatório do CF referente à execução orçamental 2T 2020 – 28/07/2020;
  - Relatório do CF referente à execução orçamental 3T 2019 – 25/11/2020;
  - Prorrogação do mandato do ROC da Sociedade Gestora Fundiestamo – 30/09/2020;
  - Parecer do CF sobre os Instrumentos Previsionais de Gestão relativos a 2021 – 13/11/2020.
6. O Conselho Fiscal, no âmbito das suas funções de supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Sociedade, reuniu com o Revisor Oficial de Contas a 5 e 23 de março de 2021 e dele recolheu toda a informação existente à data e que lhe permitiu aferir do sentido dos pareceres emitidos.
7. O Conselho Fiscal apreciou a Certificação Legal das Contas, emitida pelo Revisor Oficial de Contas com data de 17 de março de 2021, a qual mereceu o nosso acordo.
8. Em consequência do trabalho desenvolvido, o Conselho Fiscal considera que o Relatório do Conselho de Administração e as Demonstrações Financeiras individuais (Balanço em 31 de Dezembro de 2020, Demonstração de Resultados, do Rendimento Integral, de Alterações no Capital Próprio e de Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo às Demonstrações Financeiras), são adequados à compreensão da situação patrimonial da sociedade no fim do exercício e como se formaram os resultados e se desenrolou a atividade nesse período.
9. O Conselho Fiscal teve ainda acesso aos seguintes documentos:
- a. Relatório de Governo Societário;
  - b. Relatório e Contas do FII fechado Fundiestamo I;
  - c. Relatório e Contas do FII aberto Imopoupança;
  - d. Relatório e Contas do FNRE-Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (SubFundos ImoResidências, ImoAveiro e ImoMadalena);
  - e. Relatório de Auditoria do FII fechado Fundiestamo I;

- f. Relatório de Auditoria do FII aberto Imopoupança;
- g. Relatório de Auditoria do FNRE-Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (SubFundos ImoResidências, ImoAveiro e ImoMadalena);
- h. Relatório Adicional do ROC do FII fechado Fundiestamo I;
- i. Relatório Adicional de Auditoria do FII aberto Imopoupança;
- j. Relatório Adicional de Auditoria do FNRE-Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (SubFundos ImoResidências, ImoAveiro e ImoMadalena).

10. Em 23 de março de 2021, o Conselho Fiscal reuniu com o Auditor Externo do Fundo Imopoupança, de forma a proceder à discussão do Relatório de Auditoria e do Relatório Adicional para o Órgão de Fiscalização cuja elaboração se encontra previsto no artigo 24.º da Lei n.º 148/2015, de 9 de setembro, que aprova o Regime Jurídico de Supervisão de Auditoria, tendo em consideração o previsto no artigo 4.º n.º 3, da mesma Lei, ambos emitidos com data de 17 de março de 2021.

11. Em 24 de março de 2021, o Conselho Fiscal reuniu com o Auditor Externo do Fundo Fundiestamo I, de forma a proceder à discussão do Relatório de Auditoria e do Relatório Adicional para o Órgão de Fiscalização cuja elaboração se encontra previsto no artigo 24.º da Lei n.º 148/2015, de 9 de setembro, que aprova o Regime Jurídico de Supervisão de Auditoria, tendo em consideração o previsto no artigo 4.º n.º 3, da mesma Lei, ambos emitidos com data de 17 de março de 2021.

12. Em 23 de março de 2021, o Conselho Fiscal reuniu com o Auditor Externo do Fundo FNRE-Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (Subfundos ImoResidências, ImoAveiro e ImoMadalena), de forma a proceder à discussão do Relatório de Auditoria e do Relatório Adicional para o Órgão de Fiscalização cuja elaboração se encontra previsto no artigo 24.º da Lei n.º 148/2015, de 9 de setembro, que aprova o Regime Jurídico de Supervisão de Auditoria, tendo em consideração o previsto no artigo 4.º n.º 3, da mesma Lei, ambos emitidos com data de 17 de março de 2021.

### 13. RELATÓRIO DE GOVERNO SOCIETÁRIO

Analisado o RGS, o Conselho Fiscal emite a sua opinião em Declaração Autónoma.

### 14. OUTROS TEMAS A ESPECIFICAR

- a. O Conselho Fiscal verificou ainda a existência de Declarações de Independência na Sociedade Gestora e nos fundos e subfundos por ela geridos.

b. Sociedade Gestora

- i. Dificuldades processuais e de mercado – mantém-se (embora com melhorias) a dificuldade em realizar compras de imóveis que obedecem aos regulamentos e rácios a cumprir pelos vários Fundos, bem como as morosidades processuais do FNRE e que, de alguma forma, dificultam a atividade da sociedade gestora.
- ii. Recursos Humanos – No âmbito do PAO foi submetido um acréscimo de recursos humanos decorrente da intenção de internalizar serviços. Este facto é também relevante atendendo ao aumento significativo de atividade associado ao FNRE. Este acréscimo foi posteriormente alvo de uma proposta enviada ao Secretário de Estado do Tesouro, tendo sido aprovado. No entanto, os atrasos nos processos de desenvolvimento dos fundos e de internalização implicaram atrasos nas contratações e decorrente redução no valor dispendido.
- iii. Face ao previsto no PAO, verificou-se uma quebra nos resultados (EBITDA – 58%) decorrente sobretudo dos atrasos nos processos do FNRE, sendo no entanto de registar uma variação positiva de faturação face a 2019.
- iv. Salienta-se ainda o aumento dos prazos de pagamento da sociedade em 2020.
- v. Regista-se a ausência de atas formais de reuniões da Comissão Executiva verificada durante algum tempo em 2020 e que foi colmatada a partir de novembro de 2020. Contudo, apesar da aprovação de distribuição de rendimentos da entidade referente aos rendimentos gerados no período compreendido entre a data da última distribuição e 31 de outubro de 2020 não ter sido alvo de registo formal em Ata da Comissão Executiva, de acordo com o ROC da sociedade, foi verificada a fundamentação e decisão da referida distribuição de rendimentos através de *e-mail* e que a mesma foi posteriormente ratificada em Conselho de Administração.
- vi. Ao longo do ano de 2020 manteve-se a “volatilidade” dos órgãos sociais registada nos anos anteriores, com as consequentes dificuldades, nomeadamente no que respeita ao fluido funcionamento da sociedade.

c. FNRE

- i. Ao longo do ano 2020 foi desenvolvido um conjunto de atividades com, vista a agilizar e melhorar os processos dos SubFundos, nomeadamente:

1. Submissão e aprovação de alterações ao regulamento de gestão com inclusão de novos modelos de negócio.
      2. Elaboração do Guia FNRE para desenvolvimento de projetos.
      3. Avanço nos projetos do Cabeço da Bola, 5 de Outubro e Miguel Bombarda.
    - ii. No entanto não se encontra ainda nenhum SubFundo em atividade, em termos operacionais.
  - d. FUNDIESTAMO 1
    - i. De referir o decréscimo de valor dos ativos decorrente de uma reavaliação dos imóveis que integram o fundo.
  - e. IMOPOUPANÇA
    - i. Não foi possível ultrapassar o incumprimento do rácio de investimento (devidamente reportado e sucessivamente autorizado pela CMVM), sendo que a aprovação das alterações ao regulamento de gestão ocorridas em 2020 permitirão uma maior concretização de aquisições.
    - ii. De notar a diminuição acentuada das subscrições e o aumento dos resgates, representando, em termos líquidos uma redução no montante de 45,8 M€ face a 2019. Este valor é explicado pela forte queda nas subscrições em 2020 e, pelo facto de em 2018 e 2019 e com sinal contrário, terem sido anos de elevadas subscrições. Em consequência, o valor líquido global do fundo diminuiu cerca de 0,6% face ao montante em final de 2019.
    - iii. A rentabilidade anualizada foi de 2,11% em 2020, que compara com os valores de 3,82% em 2019 e 7,21% em 2018.
15. O Conselho Fiscal salienta toda a colaboração e apoio que obteve do Conselho de Administração e dos Serviços.

## 16. NOTA FINAL

Como é do conhecimento generalizado, em 11 de março de 2020 a OMS declarou o surto do novo coronavírus, designado COVID-19 como pandemia. A disseminação da doença provocou uma contração súbita da atividade económica, com impactos significativos a nível nacional e internacional e efeitos negativos nas perspetivas de evolução futuras da economia. Este contexto aumenta o grau de incerteza sobre o desempenho operacional e

financeiro das diversas entidades. No Relatório e Contas são abordados e divulgados na nota introdutória da Prestação de Contas e na nota 23 do anexo os efeitos da pandemia na atividade da entidade.

### **PARECER**

Em consequência do acima referido, o Conselho Fiscal é de parecer que estão reunidas as condições para que a Assembleia Geral da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. aprove:

- a) O Relatório do Conselho de Administração e as Contas individuais do exercício de 2020;
- b) A proposta de aplicação de resultados formulada pelo Conselho de Administração no seu relatório.

Lisboa, 30 de março de 2021

**Pel' O Conselho Fiscal**



João Augusto Cantiga Esteves (Presidente)