

GRUPO SAGESTAMO

FUNDIESTAMO

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

**DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO
DE CONTAS**

EXERCÍCIO DE 2009

ÓRGÃOS SOCIAIS

Mesa da Assembleia Geral

Presidente	Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus
Secretário	Dora Isabel Dias Sobral Chumela

Conselho de Administração

Presidente	Filipe Raimond da Silva Amado
Vogal	António Jorge de Oliveira Morgado
Vogal	Maria Hortense Marques da Silva Baeta

Fiscal Único

Efectivo	Alves da Cunha, A. Dias & Associados, (SROC nº 74), representada pelo Dr. José Luís Areal Alves da Cunha (ROC nº 585)
Suplente	José Duarte Assunção Dias, (ROC nº 515).

ESTRUTURA ACCIONISTA

A Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA é detida a 100% pela Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA que, por sua vez, é detida integralmente pela Parpública – Participações Públicas, (SGPS), SA.

ÍNDICE

I – Relatório do Conselho de Administração	
1 – ENQUADRAMENTO MACRO ECONÓMICO	5
2 - O MERCADO IMOBILIÁRIO	9
3 - A SOCIEDADE GESTORA	11
4 – ACTIVIDADE DESENVOLVIDA.....	12
5 - FUNDOS SOB GESTAO.....	13
5.1 – Fundo Estamo	13
5.2 – Fundo Fundiestamo I.....	14
6 – PROVEITOS E CUSTOS.....	14
6.1 - Proveitos	14
6.1.1 – <i>Comissões de gestão</i>	15
6.2 – Custos	15
7 – RESULTADO LÍQUIDO	16
8 – PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	16
9– PERSPECTIVAS PARA 2010.....	16
10 – INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE.....	17
11 – ESTRUTURA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DA COMIS- SÃO DE AUDITORIA E AVALIAÇÃO	17
12 - REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....	17
13 – RESPONSABILIDADE PELA AUDITORIA EXTERNA	17
14 – DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....	18
15 – OUTROS ASSUNTOS.....	18
16 – NOTA FINAL.....	18
II – Balanço e Demonstração de Resultados	
III – Anexo ao Balanço e à Demonstração de Resultados	
IV – Demonstração dos Fluxos de Caixa	
V – Relatório e Parecer do Fiscal Único e Certificação Legal de Contas	
VI – Anexo ao Relatório de Gestão sobre o Governo da Sociedade	
VII – Declaração sobre política de remunerações dos membros dos Órgãos Sociais.	

I.

**RELATÓRIO
DO
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

1 – Enquadramento Macro Económico

1.1 – Internacional

No final de 2008 a disseminação dos efeitos da crise nos mercados financeiros à economia mundial fez-se sentir de forma bastante notória, o que conduziu a que o crescimento mundial do referido ano se fixasse em 3,1%.

Durante o primeiro trimestre de 2009, não obstante as medidas concertadas tomadas pelos governos e bancos centrais, assistiu-se a uma deterioração da conjuntura económica, caracterizada por decréscimos bastante significativos no investimento e no comércio internacional, que se reflectiu numa subida considerável da taxa de desemprego.

No entanto, os dados posteriores ao primeiro trimestre parecem indiciar uma estabilização na economia mundial, dado que a grande maioria dos países apresentaram uma inversão da tendência depressiva, tendo, inclusivamente, algumas nações, como o Japão, a Alemanha e a França, alcançado crescimentos trimestrais positivos.

A intervenção das instituições monetárias internacionais e as medidas específicas tomadas pelos diversos governos tiveram um papel preponderante na estabilização dos mercados financeiros e da própria economia real.

De modo a estimular o mercado interbancário e fomentar a concessão de crédito, a Reserva Federal norte-americana reduziu a sua taxa directora para um intervalo próximo de zero em Dezembro de 2008, enquanto que o BCE interveio por quatro vezes durante o ano de 2009, fixando a taxa directora em 1% a 13 de Maio. Adicionalmente, estas instituições procederam ainda a injeções constantes de liquidez no mercado monetário através de leilões a taxas de juro reduzidas e por prazos alargados.

O papel dos governos merece igualmente uma referência. Assistiu-se à entrada dos Estados no capital das instituições em dificuldades, à compra de activos tóxicos e têm vindo a ser implementados um conjunto de projectos com vista a fomentar a actividade económica.

No que diz respeito ao preço do petróleo atingiu um pico em Julho de 2008, com um valor médio mensal de 134 dólares por barril. Seguidamente, com a

SA 
5

degradação da actividade económica mundial e uma menor procura, o preço desta matéria-prima sofreu uma quebra acentuada que culminou num valor médio mensal de 42 dólares por barril em Dezembro.

1.2 - Zona Euro

Segundo dados do Eurostat, a Zona Euro apresentou um crescimento no seu produto de 0,4% no terceiro trimestre de 2009 face ao trimestre anterior, o que evidencia uma melhoria em relação aos -0,1% verificados no período precedente. Em termos de variação homóloga real, a quebra do PIB terá sido de 3,9%, após 4,8% no segundo trimestre. Esta evolução deve-se em grande medida à melhoria verificada nas exportações e na formação bruta de capital fixo.

Num contexto de crise económica, os níveis de poupança tendem a aumentar com uma conseqüente redução ao nível do consumo privado. No entanto, este indicador tem registado um comportamento alisado, quando comparado com as restantes componentes, verificando um decréscimo trimestral de apenas 0,1%, sendo a variação homóloga negativa em 1,0%.

Para este fenómeno concorreram dois conjuntos de factores. Por um lado, o nível reduzido do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC), que registou uma taxa média de variação de 0,3% em 2009. Por outro lado, o aumento no rendimento disponível, derivado da manutenção do nível de salários, a par de medidas discricionárias com vista à manutenção dos níveis de emprego.

Não obstante a melhoria relativa na Formação Bruta de Capital Fixo no terceiro trimestre do ano, este indicador apresentou uma redução de 11,4% (variação homóloga).

De acordo com os últimos dados divulgados pela Comissão Europeia (Novembro de 2009), a FBCF e as Exportações serão os principais responsáveis pelo decréscimo da actividade económica em 2009, com reduções de 10,7% e 14,2%, respectivamente, que se traduzirão numa contracção do PIB de 4%.

Tal como já referido, em 2009, o BCE prosseguiu a política de redução das taxas de referência de forma a dinamizar o mercado monetário interbancário, com o objectivo último de facilitar o acesso ao crédito por parte de empresas e particulares e fomentar o crescimento económico.

Um motivo de preocupação para a recuperação económica prende-se com a elevada taxa de desemprego que atingiu um patamar de 10% em Novembro.

1.3 – Portugal

Para o exercício de 2009 o Banco de Portugal antecipa uma redução do PIB de 2,7%, que ficará a dever-se essencialmente à quebra de 11,7% na FBCF, bem como à diminuição em 12,5% das Exportações, e que deverá ser apenas parcialmente compensada pela redução das Importações (-10,8%).

Esta dinâmica não pode ser dissociada do contexto internacional desfavorável verificado nos últimos dois anos. Em primeiro lugar, a crise nos mercados financeiros que rapidamente se disseminou ao comércio internacional. Seguidamente, face às restrições de liquidez, verificou-se um aumento na restritividade nas condições de acesso ao crédito, tanto pela maior exigência nos critérios de aprovação do mesmo, como pelo aumento dos prémios de risco, associados a um maior incumprimento por parte de particulares e empresas. Estas duas dinâmicas tiveram ainda como consequência uma redução nos níveis de confiança dos agentes económicos, que induziram a um menor volume de consumo privado e investimento.

As medidas de política orçamental que foram implementadas pelo governo em 2009 de modo a relançar a economia portuguesa terão tido um relevante impacto nas contas públicas, tendo sido antecipado no Orçamento de Estado que a dívida pública portuguesa atinja os 76,6% do PIB, face aos 66,3% verificados em 2008.

De acordo com o Orçamento de Estado, o défice orçamental também deverá ter sofrido um acréscimo de 3,9% para 9,3% em 2009, colocando Portugal em situação de défice excessivo, obrigando à tomada de decisões excepcionais de

redução do deficit, dado que no Pacto de Estabilidade e Crescimento está definido o limite máximo de 3% a atingir em 2012.

O mercado de trabalho está a ser seriamente afectado pela crise económica, repercutindo-se num aumento da taxa de desemprego, que atingiu os 9,8% no terceiro trimestre de 2009, não obstante as medidas de apoio implementadas pelo governo.

Ao nível da inflação, a taxa de variação homóloga do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC) a Dezembro situou-se em -0,1%, fixando-se a variação média anual nos -0,9%.

1.4 - Perspectivas para 2010

Face à tendência de recuperação na economia mundial, o FMI publicou novas previsões para as principais economias em Janeiro, sendo agora expectável que a Zona Euro registe um aumento do PIB em 1% em 2010, face à quebra de 3,9% em 2009.

Apesar de se antecipar uma recuperação gradual da economia europeia em 2010, os efeitos no nível de desemprego não se deverão sentir de imediato, em função do desfasamento entre o aumento da procura e o seu reflexo na necessidade de mão-de-obra por parte das empresas. Deste modo, segundo as projecções efectuadas pela Comissão Europeia em Novembro, a taxa de desemprego na Zona Euro deve fixar-se em 10,7% em 2010.

De acordo com o FMI, em 2010 é expectável uma aceleração da inflação, que deverá atingir 1,25% nas economias avançadas, reflectindo o aumento previsto no preço das matérias-primas.

Em 2010 a economia portuguesa deverá regressar a uma trajectória de crescimento. No Boletim Económico de Inverno o Banco de Portugal antecipa um crescimento na economia nacional de 0,7%, o que representa uma forte revisão face à anterior projecção (-0,6%). Estima-se que as exportações sofram um aumento de 1,7%, invertendo a tendência de quebra verificada nos dois exercícios anteriores (-12,5% em 2009 e -0,5% em 2008) e as importações deverão sofrer também um acréscimo, embora em muito menor escala

(+0,3%), o que resultará num contributo positivo das exportações líquidas para o crescimento do PIB.

O Banco de Portugal antevê um aumento do consumo privado em 1%, fruto de um maior nível de confiança dos consumidores face à conjuntura económica, que se deverá traduzir numa redução do rendimento disponível em 0,4%.

A Formação Bruta de Capital Fixo deverá ser a única componente a registar um crescimento anual negativo na ordem dos 3,4%, o que representará um relevante desagravamento face à contracção de 11,7% estimada para 2009.

Evidenciando o desfasamento temporal face ao ciclo económico, a taxa de desemprego deverá ainda apresentar um aumento em 2010, que segundo as projecções avançadas pelo FMI deverá atingir os 11%.

Por último é de salientar a projecção do governo para o défice orçamental, que deverá diminuir de 9,3% em 2009 para 8,3% em 2010. Apesar das medidas inscritas no Orçamento de Estado, as agências de notação de risco têm mostrado reservas face às decisões tomadas para o presente exercício, referindo que as mesmas não são suficientes para reduzir o défice, que deveria evoluir de forma decisiva até se fixar em 3% em 2013.

2 – O Mercado imobiliário

Os anos de 2008 e 2009 foram um teste difícil e penoso para todos os investidores mas terão, com toda a certeza, contribuído para um maior profissionalismo no futuro. Hoje sentem-se já sinais ténues de recuperação, em especial na actividade de investimento que denota já algum dinamismo, mas são várias as dúvidas que ainda persistem quanto ao definitivo arrancar da retoma e aos moldes em que a mesma será feita.

Os últimos meses de 2009 trouxeram várias boas notícias para os mercados imobiliários um pouco por toda a Europa. Dados mais recentes do IPD no Reino Unido revelam um crescimento histórico no valor do imobiliário no passado mês de Novembro, atingindo um máximo dos últimos 15 anos. Os investidores revelam-se mais activos, verificando-se algum crescimento da procura que é já retratado na evolução das yields. No mês de Novembro as *yields* tiveram uma nova quebra face a Outubro, na ordem dos 38 pontos base

e a tendência para o futuro é ainda de descida na grande maioria dos sectores do mercado. Para esta evolução favorável tem contribuído a maior disponibilidade de capitais próprios para afectar ao mercado imobiliário e o crescimento sustentado da disponibilidade de crédito. Hoje é já possível referir alguma escassez na oferta de produtos para investimento no Reino Unido, tendo em conta os novos padrões de exigência dos investidores, muito superiores aos que se verificaram antes da crise.

Também em Portugal existem já sinais de alento, os yields de mercado, após subidas consecutivas nos últimos trimestres, parecem ter estabilizado, sendo a previsão para 2010 de manutenção ou de ligeira descida. Importa no entanto referir um cada vez maior intervalo entre os yields dos activos prime e não prime. Os investidores estrangeiros estão timidamente de volta ao mercado nacional, estudam algumas oportunidades e acompanham a evolução dos preços. Os fundos nacionais, por seu lado, demonstraram na segunda metade de 2009 uma actividade importante. Ainda assim, de Janeiro a Novembro de 2009 foram transaccionados em Portugal imóveis no valor de cerca de €400 milhões, e as estimativas apontam para um fecho que rondará os €500 milhões, pelo que muito provavelmente o ano terá fechado com um volume de transacções inferior ao registado em 2008. No entanto são muitos os negócios em curso, pelo que 2010 poderá registar volumes de investimento superiores aos que se verificaram em 2008 e 2009.

A economia real dá ainda sinais de sofrimento, pelo que a deterioração do mercado ocupacional pode acontecer ainda em 2010, tendo em conta as previsões para a evolução desfavorável do desemprego, que afectarão os segmentos de escritórios e industrial, e também as necessárias políticas de consolidação orçamental que terão que ser implementadas em 2010 e que afectarão a grande maioria dos europeus, tendo necessariamente um impacto no consumo privado e por sua vez no mercado de retalho, pelo que a qualidade do risco dos inquilinos poderá sobrepor-se a outros parâmetros de decisão.

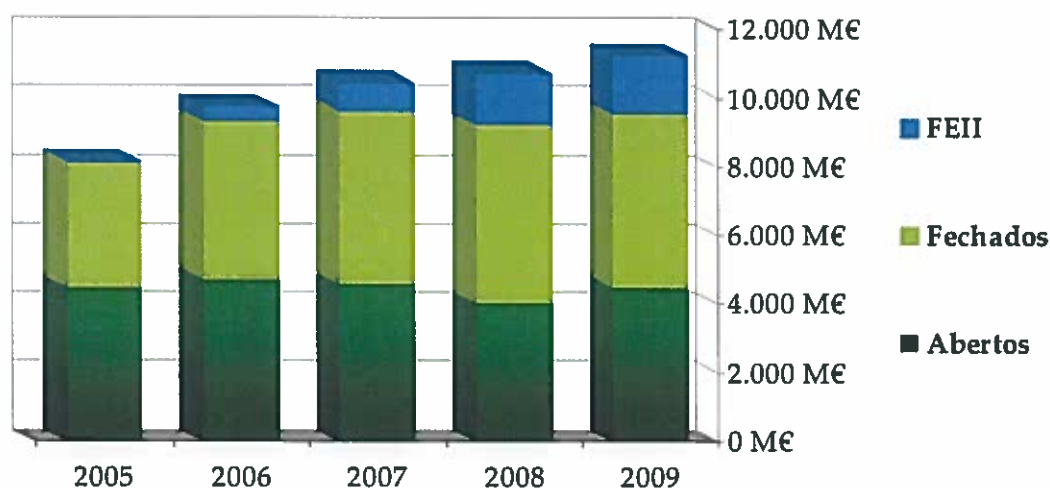
2.1 – O Mercado de fundos imobiliários Português em 2009

O mercado de fundos de investimento imobiliário português registou uma taxa

de crescimento de 4,9% ao longo de 2009, tendo o valor dos activos geridos pelo conjunto das sociedades gestoras portuguesas aumentado 521 Milhões de Euros (M€) para 11.235 M€.

Este crescimento centrou-se nos Fundos Imobiliários Abertos e nos Fundos Especiais de Investimento Imobiliário que registaram aumentos de 463 M€ e 204 M€, respectivamente. Os Fundos Imobiliários Fechados, pelo contrário, registaram um decréscimo de 147 M€.

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS PORTUGUÊS



Fonte: APFIPP - Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, de Pensões e Patrimónios

Em 2009 foram constituídos 21 novos fundos, maioritariamente FEIIF, e foram liquidados apenas 3 fundos, elevando para 250, o número de fundos imobiliários portugueses em actividade.

O mercado nacional de Fundos imobiliários encontra-se disperso por 35 sociedades gestoras. No final do ano, as cinco maiores sociedades gestoras de fundos imobiliários portuguesas concentravam 50% do mercado.

3 – A Sociedade gestora

A Fundiestamo foi constituída através do DL 209/2000, de 2 de Setembro.

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

A Fundiestamo tem o capital social de um milhão de euros.

Em termos do desenvolvimento da sua actividade, a sociedade esteve inactiva até 2006, ano em que fruto da reorganização do Grupo Sagestamo foi decidido activá-la, tendo-se para o efeito obtido a respectiva autorização do Banco de Portugal em Março de 2006 e efectuado em Setembro desse ano o registo especial junto da CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários).

A Fundiestamo gere actualmente dois fundos, o Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I e o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Estamo.

4 – Actividade desenvolvida

Durante o ano de 2008 desenvolveram-se várias actividades de que se salientam:

- A aquisição de 4 imóveis no valor de 16,138 milhões de euros para o Fundo Fundiestamo I arrendados ao Estado e outros Entes Públicos.
- A distribuição do rendimento referente a 2009 aos detentores de unidades de participação do Fundiestamo I.
- Continuação das acções tendentes à reconversão do uso dos imóveis constantes da carteira do Fundo Estamo e respectivos índices.
- Desenvolvimento das acções destinadas à gestão corrente e respectivos condomínios dos imóveis pertencentes ao Fundo Fundiestamo I.
- Negociação de vários contratos de arrendamento com o Estado e Outros Entes Públicos relativamente a diversos imóveis do Fundo Fundiestamo I.
- Adesão da Fundiestamo ao conselho consultivo dos fundos de investimento imobiliários constituído junto da APFIPP – Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios.

- Renegociação das condições relativas aos contratos de prestação de serviços de back-office outorgado entre a Fundiestamo e a Fundimo relativamente aos fundos Fundiestamo I e Estamo.
- Desenvolvimento das acções necessárias à estruturação e constituição de um novo fundo de investimento imobiliário e subsequente apresentação do respectivo processo à CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.
- Implementação das acções conducentes à actualização das avaliações dos imóveis pertencentes aos patrimónios dos Fundos sob gestão cujos prazos de validade se encontravam próximos do fim.
- Negociação das condições e contratação junto de duas entidades financeiras de um empréstimo ao Fundo Fundiestamo I.
- Outorga de um contrato promessa de compra e venda de três imóveis para o Fundo Fundiestamo I, no montante de 24,45 milhões de euros.
- Implementação das acções tendentes à certificação energética e qualidade do ar interior dos edifícios do Fundiestamo I.
- Obras de recuperação e adaptação em 4 imóveis do património do Fundo Fundiestamo I, sítos na R. Saraiva de Carvalho, Av. de Berna, Av. Almirante Barroso e R. Laura Alves.

5 – Fundos sob gestão

A Fundiestamo teve durante o exercício de 2009 dois fundos sob gestão, o Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I e o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Estamo.

5.1 – Fundo Estamo

O Fundo tem um capital de 34 milhões de euros, representado por 3.400 unidade de participação de 10 mil euros cada. O fundo foi autorizado pela CMVM em 18 de Novembro de 2005 e iniciou a actividade em 16 de Janeiro de 2006.



O valor líquido global do fundo era em 31 de Dezembro de 2009 de cerca de 33.6 milhões de euros. Este Fundo possuiu 2 participantes: a Sage secur detida a 100% pela Parública e a Estamo detida a 100% pela Sagestamo.

A carteira de activos imobiliários é constituída por três imóveis que se encontram em fase de desenvolvimento imobiliário.

5.2 – Fundo Fundiestamo I

O fundo tem um capital de 145 milhões de euros, representado por 145.000 unidades de participação, com o valor nominal de 1.000 € cada e foi constituído em Dezembro de 2007.

O valor líquido global do fundo era em 31 de Dezembro de 2009 de cerca 145,4 milhões de euros.

A carteira de activos imobiliários do fundo era constituída no final de 2009 por 19 imóveis que se encontram arrendados ao Estado e a Outros Entes Públicos.

Consta ainda da carteira um imóvel pelo qual o Fundo recebe uma compensação por ainda não ter sido outorgado o contrato de arrendamento com o Estado e mais quatro outros imóveis com contratos promessa de compra e venda.

Em 31 de Dezembro de 2009 foram distribuídos cerca de 5,3 milhões de euros de rendimento aos seus participantes tendo este valor correspondido a um rendimento líquido de 36,5 euros por cada UP de valor nominal de 1.000 €.

Após a distribuição de rendimentos o valor de cada UP era de cerca de 1.002,86€.

6 – Proveitos e Custos

6.1 - Proveitos

Os proveitos do exercício totalizaram 1.590 milhares de euros. Deste montante, cerca de 82% correspondem às comissões de gestão dos fundos geridos.

Do restante, 245 milhares de euros correspondem a "Outros resultados de exploração" relacionados com serviços prestados a empresas do grupo e cerca de 37 mil euros a "Juros e rendimentos similares".

6.1.1. – Comissões de gestão

A comissão de gestão para os diversos fundos consta dos respectivos regulamentos de gestão. Presentemente, para todos eles, é de 0,8% anual, taxa nominal, determinada diariamente e incidindo sobre o valor líquido global de cada fundo antes do cálculo de comissões.

Apresentam-se no quadro seguinte as comissões auferidas pela Fundiestamo em 2009 e 2008.

EVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE GESTÃO RECEBIDA DOS FUNDOS EM 2009 E 2008

	Euro	
	2009	2008
Fundo Estamo	121.406	121.965
Fundo Fundiestamo I	1.186.845	1.181.420
Total	1.308.251	1.303.385

6.2 – Custos

Os custos totais no exercício atingiram cerca de 1.344 milhares de euros.

Destes destacam-se fundamentalmente duas rubricas, respectivamente "Gastos gerais administrativos", com 614 mil euros e "Custos com o pessoal" com 447 mil euros, correspondendo estas duas naturezas de custos a cerca de 79% do total dos mesmos suportados pela sociedade no exercício.

Refira-se ainda que no montante total dos custos está incluído o imposto sobre o rendimento do exercício de 90 mil euros.

7 – Resultado Líquido

O Resultado Líquido do exercício foi um lucro de 246.435,99 euros.

8 – Proposta de aplicação de resultados

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

Reserva Legal	24.650,00
Resultados Transitados	<u>221.785,99</u>
	246.435,99

9 – Perspectivas relativas à actividade da sociedade gestora para 2010

Face ao empréstimo contratado pela Sociedade Gestora em nome do Fundo Fundiestamo I, no montante de 40 milhões de euros, perspectiva-se que o Fundo possa vir a realizar novas aquisições durante o exercício de 2010.

Espera-se ainda iniciar a actividade de um novo fundo de investimento imobiliário durante o primeiro semestre de 2010.

Para além do referido poderá ainda haver lugar à constituição de novos fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular instrumentais ao nível do desenvolvimento imobiliário de diversos imóveis.

Relativamente ao Fundo Estamo, prevê-se o prosseguimento do desenvolvimento imobiliário dos imóveis constantes do seu activo, cujos reflexos se farão sentir em exercícios futuros.

10 – INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

No anexo ao presente relatório apresenta-se a informação sobre o governo da sociedade.

11 – ESTRUTURA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DA COMISSÃO DE AUDITORIA E AVALIAÇÃO

Na informação sobre o Governo da Sociedade apresenta-se a informação relativa a estes elementos.

12 - REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Na informação sobre o Governo da Sociedade apresenta-se a informação relativa a este elemento.

13 – RESPONSABILIDADE PELA AUDITORIA EXTERNA

Na informação sobre o Governo da Sociedade apresenta-se a informação relativa a esta questão.

14 – DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração realizou 17 reuniões durante o exercício de 2009.

As decisões mais importantes estão contempladas no Relatório do Conselho de Administração.

15 – OUTROS ASSUNTOS

Não existem a data do Balanço quaisquer dívidas ao Estado e à Segurança Social, nem quaisquer situações de mora.

Não se realizaram quaisquer negócios entre a sociedade e os seus administradores.

A sociedade não utiliza instrumentos de cobertura financeira.

16 – NOTA FINAL

Durante o exercício deixaram de exercer funções de administração os senhores doutores Francisco António Rodrigues Cal, António José da Silva Albuquerque e João Filipe Ondas Fernandes a quem o Conselho agradece o apoio e a disponibilidade sempre manifestadas.

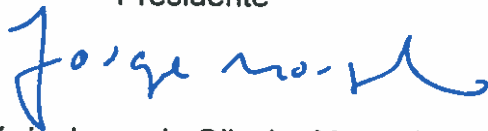
O Conselho de Administração não quer ainda deixar de prestar o seu agradecimento à Accionista Sagestamo e realçar o apoio e colaboração sempre disponível do Banco de Portugal e da CMVM.

Lisboa, 15 de Fevereiro de 2009

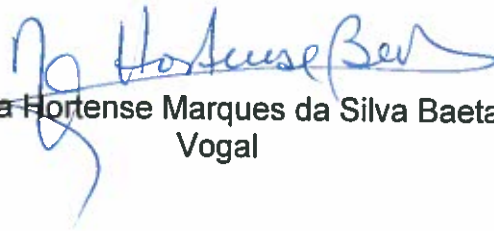
O Conselho de Administração



Filipe Raimond da Silva Amado
Presidente



António Jorge de Oliveira Morgado
Vogal



Maria Hortense Marques da Silva Baeta
Vogal

II.

**BALANÇO
E
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

Rubricas	Notas	31 - 12 - 2009	31 - 12 - 2008
Activo			
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	4	250,00	-
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	368.671,81	469.729,43
Aplicações em instituições de crédito	4	1.500.000,00	1.000.000,00
Outros activos tangíveis	5	13.318,30	3.410,31
Activos por impostos correntes	6	52.276,35	-
Outros activos	7	618.262,84	653.603,65
Total de Activo		2.552.779,30	2.126.743,39
Passivo			
Provisões	16	4.215,76	2.536,00
Passivos por impostos correntes		-	69.749,20
Outros passivos	8	762.153,73	514.484,37
Total de Passivo		766.369,49	586.769,57
Capital			
Capital	9	1.000.000,00	1.000.000,00
Outras reservas e resultados transitados	10	539.973,82	123.060,91
Resultados do exercício	10	246.435,99	416.912,91
Total de Capital		1.786.409,81	1.539.973,82
Total de Passivo + Capital		2.552.779,30	2.126.743,39

O Técnico Oficial de Contas

João Mab

A Administração

João Mab
João Mab

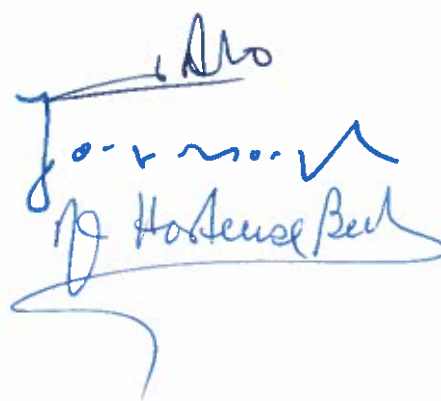
**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS NOS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008**

<u>Rubricas</u>	<u>Notas</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Juros e rendimentos similares	11	36.601,39	46.314,71
Margem financeira		36.601,39	46.314,71
Rendimentos de serviços e comissões	12	1.308.251,76	1.647.018,62
Encargos com serviços e comissões	12	188.041,66	186.818,39
Outros resultados de exploração	13	244.971,25	165.612,51
Produto Bancário		1.401.782,74	1.672.127,45
Custos com pessoal	14	446.766,36	323.525,61
Gastos gerais administrativos	15	613.675,76	755.755,83
Amortizações do exercício	5	2.916,94	387,46
Provisões líquidas de reposições e anulações	16	1.679,76	2.536,00
Resultados antes de impostos		336.743,92	589.922,55
Impostos			
Correntes		90.307,93	173.009,64
Resultados após impostos		246.435,99	416.912,91

O Técnico Oficial de Contas



A Administração



**DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NOS CAPITAIS PRÓPRIOS
NOS EXERCÍCIOS FINDOS A 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008**

	<u>Capital</u>	<u>Reservas legais</u>	<u>Resultados transitados</u>	<u>Resultados Líquidos</u>	<u>Capital Próprio</u>
Saldos em 31 de Dezembro de 2007	1.000.000	1.847	521	120.693	1.123.061
Tranferência para reservas Resultado líquido do exercício		12.070	108.623	(120.693) 416.913	416.913
Saldo em 31 de Dezembro de 2008	1.000.000	13.917	109.144	416.913	1.539.974
Tranferência para reservas Resultado líquido do exercício		41.691	375.222	(416.913) 246.436	- 246.436
Saldos em 31 de Dezembro de 2009	1.000.000	55.608	484.366	246.436	1.786.410

O Técnico Oficial de Contas

J. M. M. M.

A Administração

J. M. M. M.
J. M. M. M.
J. M. M. M.

III.

**ANEXO AO BALANÇO
E
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

1. NOTA INTRODUTÓRIA

A FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA., foi constituída pelo Decreto-Lei nº 209/2000 no dia 2 de Setembro de 2000. A Sociedade tem por objecto social a administração, em representação dos participantes, de um ou mais fundos de investimento imobiliário, abertos ou fechados, cujos investimentos serão destinados à aquisição de bens imóveis para cedência exclusiva ao Estado e a outros entes públicos, através de arrendamento, para além de numerário e títulos de dívida pública

Em 31 de Dezembro de 2009, os fundos de investimento imobiliários, bem como as carteiras de activos sob gestão, encontram-se detalhados na Nota 18.

Conforme indicado na Nota 10 a Sociedade é detida integralmente pela Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA.

2. BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

2.1. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras da Fundiestamo foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos mantidos de acordo com os princípios consagrados nas Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA's), nos termos do Aviso nº 1/2005, de 21 de Fevereiro e das Instruções nº 23/2004 e nº 9/2005, do Banco de Portugal, na sequência da competência que lhe é conferida pelo número 3 do Artigo 115º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de Dezembro.

2.2. Resumo das principais políticas contabilísticas

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

a) Comissões

Comissão de gestão

A comissão de gestão, de acordo com o Decreto-Lei nº 276/94, de 2 de Novembro, corresponde à remuneração da Sociedade pela gestão do património dos Fundos de Investimento Imobiliário. Esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa definida nos respectivos regulamentos de gestão, sobre o património líquido dos Fundos, sendo registada na rubrica de "Rendimentos de serviços e comissões" da demonstração dos resultados (Nota 12).

b) Activos tangíveis

Nos termos da norma IAS 16 – "Activos fixos tangíveis", os activos tangíveis utilizados pela Fundiestamo para o desenvolvimento da sua actividade são registados ao custo de aquisição, deduzido das amortizações e perdas por imparidade acumuladas. Os custos de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso são reconhecidos como custo do período, na rubrica "Gastos gerais administrativos".

As amortizações são calculadas e registadas em custos numa base sistemática ao longo do período em que se espera que o activo esteja disponível para uso, que corresponde aos seguintes anos de vida útil estimada:

	Anos de <u>vida útil</u>
Equipamentos de transmissão	8 a 10
Equipamento Informático	3

c) Especialização de exercícios

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

d) Impostos

A Fundiestamo está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) e respectiva Derrama, cuja taxa agregada em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 corresponde a 26,5%.

Na sequência da publicação da Lei nº 64/2008, de 5 de Dezembro, as despesas de representação e os encargos relacionados com viaturas ligeiras de passageiros são tributados autonomamente em IRC à taxa de 10%.

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.

e) 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 e disponibilidades em bancos centrais" e "Disponibilidades em outras instituições de crédito".

f) Encargos com férias e subsídio de férias

São constituídos acréscimos de custos para fazer face aos encargos correspondentes a férias e subsídio de férias vencidas e a pagar no exercício seguinte. Os correspondentes montantes são registados no passivo, na rubrica de Encargos a Pagar (Nota 8).

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

Os impostos sobre os lucros são determinados pela Fundiestamo com base nas regras definidas pelo enquadramento fiscal em vigor. No entanto, em algumas situações, a legislação fiscal pode não ser suficientemente clara e objectiva, originando a existência de diferentes interpretações. Nestes casos, os valores registados resultam do melhor

entendimento dos órgãos responsáveis da Sociedade sobre o correcto enquadramento das suas operações, o qual é no entanto susceptível de ser questionado por parte das Autoridades Fiscais.

4. DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o saldo desta rubrica corresponde a depósitos à ordem domiciliados na Caixa Geral Depósitos, S.A. Em 31 de Dezembro de 2009 a empresa tem constituído um depósito a prazo também na mesma instituição.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caixa	250	-
Depósitos à ordem	368.672	469.729
<u>Aplicações em instituições de crédito</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.000.000</u>
<u>Total disponibilidades</u>	<u>1.868.922</u>	<u>1.469.729</u>

5. ACTIVOS TANGÍVEIS

No ano de 2009, o movimento ocorrido nas rubricas de activos tangíveis foi o seguinte:

	<u>Saldo em 31-12-2008</u>			<u>Movimentos no período</u>		<u>Saldo em 31-12-2009</u>		
	<u>Valor Bruto</u>	<u>Amortizações Acumuladas</u>	<u>Valor Líquido</u>	<u>Aquisições</u>	<u>Amortizações do exercício</u>	<u>Valor Bruto</u>	<u>Amortizações Acumuladas</u>	<u>Valor Líquido</u>
Mobiliário				7.200	900	7.200	900	6.300
Máquinas e Ferramentas				809	189	809	189	621
Equipamento Informático	438	49	389	4.815	1.489	5.253	1.538	3.715
Instalações Interiores	<u>3.388</u>	<u>368</u>	<u>3.020</u>	<u>339</u>	<u>339</u>	<u>3.388</u>	<u>707</u>	<u>2.681</u>
	<u>3.826</u>	<u>416</u>	<u>3.410</u>	<u>12.825</u>	<u>2.917</u>	<u>16.651</u>	<u>3.333</u>	<u>13.318</u>

6. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO

Os custos 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>2009</u>	<u>2008</u>
Impostos correntes	90.308	173.010
Resultado antes de imposto	336.744	589.922
Carga fiscal	26,82%	29,33%

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objecto 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 2006 a 2009 poderão vir a ser revistas. Na opinião do Conselho de Administração da Sociedade, não é previsível que qualquer correcção ou liquidação adicional, relativamente aos exercícios acima referidos, seja significativa para as demonstrações financeiras anexas.

7. OUTROS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

<u>Outros Activos</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Comissões de gestão dos fundos a receber	188.523	88.399
Outros Devedores		
Sagestamo	64.549	39.366
Estamo	303.412	205.296
Locacest		24.766
Concest	11.252	8.926
Outros		7.624
Rendimentos a receber	42.362	84.159
Despesas com encargos diferidos		
Seguros	688	399
Comissões pagas Caixa BI		186.542
Outros	7.476	8.127
	<u>618.262,84</u>	<u>653.603,65</u>

O saldo das contas referentes a "Outros Devedores" relaciona-se com o débito de despesas suportadas pela estrutura da Fundiestamo partilhada pelas respectivas empresas.

O saldo da conta de "Rendimentos a Receber" relaciona-se com os juros de empréstimos feitos durante o exercício de 2008 à Sagestamo e ainda não recebidos à data.

8. OUTROS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

<u>Outros Passivos</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Encargos com férias e subsídio de férias	42.884	43.778
Sagestamo	429.548	263.543
Estamo	140.216	91.930
Fundimo	59.559	74.488
Outros fornecedores	32.821	27.806
Outros credores	23.724	732
IVA a pagar	21.769	1.766
Segurança Social	5.574	6.153
Retenções na fonte de IRS	5.936	4.001
Outros	123	288
	<u>762.153,73</u>	<u>514.484,37</u>

Os saldos das contas da Sagestamo e da Estamo a 31 de Dezembro de 2009 referem-se a saldos de débitos efectuados por aquelas empresas na partilha de custos de estrutura. O saldo da Fundimo refere-se ao débito dos serviços de consultoria e contabilidade relacionados com a gestão dos fundos sob gestão.

9. CAPITAL SUBSCRITO

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o capital da Sociedade é de 1.000.000 Euros, encontrando-se totalmente subscrito e realizado. A Fundiestamo é totalmente detida pela Sagestamo – Sociedade Gestora de participações Sociais Imobiliárias, SA.

10. RESERVAS, RESULTADOS TRANSITADOS E LUCRO DO PERÍODO

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Outras reservas e resultados transitados		
Reservas Legais	55.608	13.917
Resultados Transitados	<u>484.366</u>	<u>109.144</u>
	539.974	123.061
 Resultados Líquidos do exercício		
	<u>246.436</u>	<u>416.913</u>
	<u>786.410</u>	<u>539.974</u>

Reserva legal

Em conformidade com o disposto no Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei nº 201/2002, de 26 de Setembro, a Sociedade constitui um fundo de reserva legal até à concorrência do capital ou do somatório das reservas livres constituídas e dos resultados transitados, se superior. Para tal, é anualmente transferido para esta reserva uma fracção não inferior a 10% do resultado líquido do exercício, até perfazer o referido montante. Esta reserva só pode ser utilizada para a cobertura de prejuízos acumulados ou para aumentar o capital.

11. JUROS E RENDIMENTOS/ENCARGOS SIMILARES

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Outros juros e rendimentos similares	<u>36.601</u>	<u>46.314</u>

12. RENDIMENTOS / ENCARGOS COM SERVIÇOS E COMISSÕES

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, estas rubricas têm a seguinte composição:

<u>Rendimentos / Encargos com Serviços e Comissões</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Comissões de Gestão</u>		
Locacest		343.633
Estamo	121.406	121.965
Fundiestamo I	<u>1.186.845</u>	<u>1.181.420</u>
	<u>1.308.252</u>	<u>1.647.018</u>
<u>Custos</u>		
Caixa BI	186.542	186.542
Outras	<u>1.500</u>	<u>276</u>
	<u>188.042</u>	<u>186.818</u>

Os custos indicados na Caixa BI, relacionam-se com a imputação ao exercício dos custos suportados com o lançamento do fundo Fundiestamo I. Este foi o último exercício em que tal imputação foi feita.

13. OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, esta rubrica tem a seguinte composição:

<u>Outros Resultados de Exploração</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Quotizações	5.525	5.525
Perdas extraordinárias - Liquidação Locacast	6.415	40.527
Outros custos		-
Outros impostos	38	5
Outros rendimentos e receitas	<u>(256.950)</u>	<u>(211.670)</u>
	<u>(244.971)</u>	<u>(165.613)</u>

14. CUSTOS COM O PESSOAL

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, esta rubrica tem a seguinte composição:

<u>Custos com pessoal</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Remunerações dos órgãos de gestão	152.817	75.899
Remunerações dos empregados	<u>198.003</u>	<u>180.134</u>
	350.820	256.034
Encargos sociais	80.607	63.026
Outros custos com pessoal - formação	<u>15.339</u>	<u>4.466</u>
	<u>446.766</u>	<u>323.526</u>

Em 31 de Dezembro de 2009 e de 2008, o número de efectivos ao serviço da Sociedade era de 2 e 5 respectivamente.

15. GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

Em 31 de Dezembro 2009 e 2008, esta rubrica tem a seguinte composição:



<u>Gastos gerais administrativos</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fornecimentos de terceiros		
Água energia e combustíveis	3.299	3.725
Material consumo corrente	1.703	591
Comunicações	1.705	745
Deslocações e estadas	4.127	6.047
Publicidade	4.024	79
Conservação e reparação	2.145	1.561
Rendas e alugueres	28.300	
Seguros	1.859	318
Avenças e honorários	14.400	235
Informática	17.500	123
Consultores e auditores externos	47.396	89.068
Outros serviços especializados	11.121	
Consuloria Fundimo	237.544	398.798
Sagestamo - repartição de custos	195.517	
Estamo - repartição de custos	36.683	
Outros serviços	6.352	254.465
	<u>613.675</u>	<u>755.756</u>

16. PROVISÕES

A 31 de Dezembro de 2009 foram constituídas as seguintes provisões para riscos gerais de crédito:

<u>Devedor</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Sagestamo	106.911,21	39.366
Estamo	303.412,46	205.296
Consest	11.252,10	8.926
Total	421.576	253.588
Provisão riscos gerais de crédito	1%	1%
Valor da provisão	<u>4.216</u>	<u>2.536</u>
Provisão constituída no exercício	<u>1.680</u>	<u>2.536</u>

17. ACTIVOS GERIDOS

Os Fundos geridos e administrados pela Sociedade consistem em fundos fechados de investimento imobiliário Os Fundos foram autorizados por deliberações do Conselho Directivo da CMVM - Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Fundo	2009			2008		
	Valor do Fundo	UP's em Circulação	Valor da UP	Valor do Fundo	UP's em Circulação	Valor da UP
Estamo	33.637.496	3.400	9.893	33.798.951	3.400	9.941
Fundiestamo I	145.414.268	145.000	1.003	145.323.301	145.000	1.002
	<u>179.051.764</u>			<u>179.122.252</u>		

18. REMUNERAÇÕES DOS ORGÃOS DE GESTÃO, DA ASSEMBLEIA GERAL E DE FISCALIZAÇÃO

	2009	2008
Conselho de administração	146.200	63.800
Assembleia geral	499	499
Revisor Oficial de Contas	4.404	4.404
	<u>151.103</u>	<u>68.703</u>

19. PROVEITOS POR MERCADOS GEOGRÁFICOS

Todos os proveitos gerados pela actividade da Sociedade resultaram de operações realizadas em Portugal.

20. CONSOLIDAÇÃO

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, as demonstrações financeiras da Sociedade são incluídas nas contas consolidadas da Parpública – Participações Públicas, SGPS, empresa mãe do grupo em que se insere, e que controla por via indirecta, a totalidade dos direitos de voto da empresa. Os documentos de prestação de contas desta empresa poderão ser consultados em www.parpublica.pt.

21. SALDOS COM EMPRESAS RELACIONADAS

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, os principais saldos e transacções com a Sagestamo foram os seguintes (saldos devedores/credores):

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Balanço (ativo/(passivo))</u>		
Sagestamo	106.911	39.366
Estamo	303.412	205.296
Consest	11.252	8.926
Sagestamo	(385.236)	(263.543)
Estamo	(140.216)	(91.930)
<u>Demonstração de Resultados</u>		
<u>Proveitos</u>		
Sagestamo	49.157	73.691
Estamo	193.899	150.804
Consest	8.757	7.439
Parpública		1.785
<u>Custos</u>		
Sagestamo	195.517	159.562
Estamo	36.683	72.137

Handwritten signature and initials

IV.

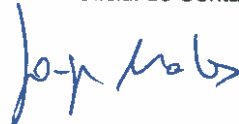
DEMONSTRAÇÃO
DOS
FLUXOS DE CAIXA





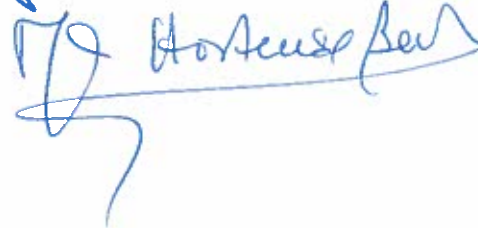
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
NOS EXERCÍCIOS FINDOS A 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Actividades Operacionais</u>		
Recebimento de clientes	1.489.576	3.085.629
Pagamentos a fornecedores	(452.090)	(1.749.720)
Pagamentos ao pessoal	(347.784)	(204.857)
	<hr/>	<hr/>
<i>Fluxos gerados pelas operações</i>	689.702	1.131.052
Pagamentos/recebimentos do imposto s/rendimento	(114.837)	(109.491)
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional	(204.961)	(453.731)
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional	7	
	<hr/>	<hr/>
<i>Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias</i>	369.911	567.829
<i>Fluxos das actividades operacionais</i>	369.911	567.829
 <u>Actividades de Investimento</u>		
Recebimentos provenientes de:		
Juros e rendimentos similares	29.281	186.297
Pagamentos respeitantes a:		
Juros e custos similares		(49)
	<hr/>	<hr/>
<i>Fluxos das actividades de Investimentos</i>	29.281	186.248
 Variação de caixa e seus equivalentes	 399.192	 754.078
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	1.469.729	715.652
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	1.868.922	1.469.729

O Técnico Oficial de Contas



A Administração

V.

RELATÓRIO E PARECER

DO FISCAL ÚNICO

E

CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

ANEXO AO RELATÓRIO DE GESTÃO

VI.

INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE



INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

- Distribuição das competências pelos membros do Conselho de Administração

As áreas de responsabilidade dos Administradores são as seguintes:

Presidente – Eng. Filipe Amado

- ✓ Coordenação operacional da actividade
- ✓ Representação Institucional
- ✓ Plano de Actividades
- ✓ Supervisão e controlo
- ✓ Aquisição de imóveis
- ✓ Alienação de Imóveis
- ✓ Gestão de contratos
- ✓ Recursos Humanos
- ✓ Avaliação de imóveis

Vogal – Dr. Jorge Morgado

- ✓ Orçamento
- ✓ Prestação de Informação às autoridades de supervisão
- ✓ Contabilidade
- ✓ Controlo de Tesouraria
- ✓ Relações com o mercado e investidores dos Fundos

Vogal – Eng^a. Hortense Baeta

- ✓ Gestão técnica
- ✓ Construção e Obras
- ✓ Estudos urbanísticos

- Regulamentos Internos da Sociedade Gestora

A Fundiestamo para o desenvolvimento da sua actividade implementou o Regulamento Interno onde se encontram plasmados os vários aspectos que devem nortear a sua actividade, nomeadamente:

- O perfil da estrutura orgânica da empresa;
- As competências, funções e poderes atribuídos ao responsável pela Supervisão e Controlo;
- A estruturação do controlo interno nomeadamente ao nível da separação de funções de decisão, execução, registo e controlo dos investimentos. O funcionamento interno e a articulação entre as diversas áreas funcionais da Sociedade Gestora estão detalhados nos procedimentos de controlo interno incluídos no anexo II;
- As regras de conduta que devem ser observadas pelos destinatários e a sua conformidade com as normas deontológicas da APFIPP;
- A correcta utilização da informação colocada à disposição de cada um dos destinatários,
- O segredo profissional;
- Dever de prestar informação imediata aos titulares de um direito à informação;
- Gestão das reclamações dos clientes;
- Proibição da realização de transacções por conta própria;

Os regulamentos em vigor que a seguir se listam relativos às diferentes áreas de actividade da Fundiestamo poderão ser consultados em www.fundiestamo.pt:

- ✓ Regras Gerais aprovadas pela CMVM;

- ✓ Código Deontológico de Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP);
- ✓ Regulamento para aquisição de bens e serviços e empreitadas;
- ✓ Descrição dos Procedimentos de Controlo Interno;
- ✓ Decisões de investimento;
- ✓ Decisões de alienação;
- ✓ Decisões de arrendamento;

- Sistema de controlo de riscos

Relativamente aos procedimentos de controlo interno destacam-se as seguintes acções:

Acompanhamento da actividade da sociedade gestora e dos Fundos pelo Revisor Oficial de Contas mensalmente e elaboração de auditorias anuais aos documentos de prestação de contas;

Cumprimento das normas prudenciais em vigor e elaboração de informação financeira fiável ao accionista da sociedade gestora, às entidades de supervisão e aos participantes no fundo;

Implementação dos procedimentos de controlo da adequação das operações realizadas através da realização das seguintes acções:

Reconciliações bancárias

Contagem de Fundo de Maneio

Constituição de seguros dos imóveis pertencentes á carteira de activos dos fundos,

Mapas de controlo das rendas e do condomínio;

Estudo das propostas de compra ou alienação de imóveis e obtenção de avaliações.

Análise da existência e segurança dos activos monetários da empresa e fundos.

Controlo dos riscos da actividade da Sociedade Gestora e dos Fundos através da avaliação periódica dos activos.

Implementação de regras de segregação de funções relativamente ao número, montante e condições dos movimentos de tesouraria, negociação e resgates das unidades de participação, das operações de aquisição, venda e arrendamento dos imóveis e acompanhamento da actividade da Sociedade Gestora pelo Banco Depositário, para garantia do cumprimento dos Regulamento de Gestão.

Implementação de procedimentos com vista à identificação de operações sobre valores mobiliários suspeitos de branqueamento de capitais.

Controlo da informação contabilística produzida.

Capacidade de reconstituição das operações.

Atribuição de pelouros específicos aos administradores, ao mesmo tempo que foram criados núcleos operacionais funcionais para as grandes áreas de actividade interna: administrativa e financeira, gestão de contratos e gestão de património imobiliário.

- Constituição dos Órgãos Sociais

A Constituição actual dos órgãos sociais para o triénio de 2008-2010 é a seguinte:



Assembleia-geral

Presidente Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus
Secretário Dora Isabel Dias Sobral Chumela

Conselho de Administração

Presidente Filipe Raimond da Silva Amado
Vogal Executivo António Jorge de Oliveira Morgado
Vogal Executivo Maria Hortense Marques da Silva Baeta

Fiscal Único

Efectivo Alves da Cunha, A. Dias & Associados, (SROC nº 74),
representada pelo Dr. José Luís Areal Alves da Cunha
(ROC nº 585)
Suplente José Duarte Assunção Dias, (ROC nº 515).

- Administradores executivos e não executivos

Todos os administradores são executivos.

- Desempenho de funções noutras sociedades

O Presidente Eng. Filipe Raimond da Silva Amado é vice-presidente da Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA.

O Vogal Dr. António Jorge de Oliveira Morgado não desempenha funções em outras empresas.

O Vogal Eng. Maria Hortense Marques da Silva Baeta desempenha o cargo de vogal na Estamo – Participações Imobiliárias, SA.

- Remunerações principais e acessórias recebidas pelos membros Órgãos Sociais



- Conselho de Administração

O presidente Eng. Filipe Raimond da Silva Amado é remunerado pela Sagestamo - Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA.

O vogal Dr. António Jorge de Oliveira Morgado é remunerado pela sociedade, tendo auferido 81.200 euros no exercício.

A Vogal Eng. Maria Hortense Marques da Silva Baeta auferiu no exercício 65.000 euros a partir da data em que passou a ser remunerada pela sociedade.

- Remuneração do ROC e dos membros da Assembleia Geral

O Revisor Oficial de Contas auferiu em 2009 a remuneração de 4.404 euros.

- Remuneração dos membros da Assembleia-geral

Os membros da Assembleia-geral receberam no exercício o montante de 499 euros.

- Alterações dos órgãos sociais

Os órgãos sociais foram eleitos pela em 2 de Junho de 2008 para o triénio de 2008 a 2010.

Durante o exercício renunciaram aos seus cargos os Administradores Francisco António Brandão Cal, António José da Silva Albuquerque e João Filipe Ondas Fernandes.

Foi eleito para o cargo de presidente do Conselho de Administração o Eng. Filipe Raimond da Silva Amado em 4 de Maio de 2009.



- Regimes de Segurança Social

Todos os administradores estão inscritos no regime geral da Segurança Social.

- Currículo dos Administradores

Eng. Filipe Raimond da Silva Amado

ACADÉMICO

- Licenciado em Engenharia Civil, pelo Instituto Superior Técnico.
- Mestre em Engenharia Estrutural, pelo Instituto Superior Técnico.
- Master on Business Administration, pela Faculdade de Economia da Universidade Nova de Lisboa.

PROFISSIONAL

- Desde Maio de 2009: vice-presidente do Conselho de Administração da Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA e Presidente do Conselho de Administração da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA;
- 2008-2009: Administrador da Caixa Gestão de Activos – SGPS, SA, vice-presidente do Conselho de Administração da Fundimo – SGFII, SA e Administrador da Caixagest, SA;
- 2005-2009: Administrador da Caixa Gestão de Activos – SGPS, SA e Presidente do Conselho de Administração da Fundimo – SGFII, SA;
- 2002-2005: vice-presidente do Conselho de Administração da Selecta - SGFII, SA;
- 1994-2002: Administrador da Imopólis – SGFII, SA;
- 1990 -1994: Director do Banco Central Hispano Portugal e Administrador da Hispano Imobiliária – SGFII, SA;
- até 1990 – projectista e gestor de projectos nas empresas Coba, Hidprojecto e ProSistemas, bem como em profissão liberal.

Dr. António Jorge de Oliveira Morgado

ACADÉMICO

Licenciatura em Organização e Gestão de Empresas pelo Instituto Superior de Economia (ISE) em 1985.

PROFISSIONAL

- Administrador executivo da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA desde Junho de 2004
- Director Financeiro da Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA desde 2004 e das empresas do grupo
- Administrador da Locacest – Sociedade de Gestão e Investimentos Imobiliários, SA (2004/2007), que foi incorporada por fusão na Estamo – Participações Imobiliárias, SA;
- Administrador da Bencest – Promoção Imobiliária, SA (2004);
- Administrador da Geograf – Sistemas Informação Geográfica, SA (2002);
- Administrador da INDEP – Indústrias de Defesa, SA (2001 – 1002);
- Administrador da SPEL – Sociedade Portuguesa de Explosivos, SA (00/02);
- Administrador da EXTRA – Explosivos da Trafaria, SA (2000 – 2002);
- Administrador não executivo da Marofa II Lacticínios, SA (1999);
- Administrador da Generg – Sociedade Gestora de Participações Sociais, SGPS, SA – entretanto constituída – (1999 – 2001);
- Administrador da Generg – Gestão e Projectos de Energia, SA (1997/2001);
- Foi ainda gerente com funções executivas nas seguintes empresas:
- SERE – Sociedade Exploração de Recursos Energéticos, Lda (1997/2001);
- Hidroeléctrica do Monte, Lda (1997 – 2001);
- Hidrinveste – Investimentos Energéticos, Lda (1997 – 2001);
- Hidromais – Sistemas de Engenharia, Lda (1997 – 2001);
- Hidroeléctrica de Manteigas, Lda (1998 – 2001);
- Membro do Conselho Fiscal da PME Investimentos – Sociedade para o Desenvolvimento Industrial, SA (ex - Sulpedip) (1998 – 1999);

Eng^a. Maria Hortense Marques da Silva Baeta

ACADÉMICO

- Licenciatura em Eng. Civil pelo Instituto Superior Técnico em 1978.
- Equiparada a Professora Adjunta, em Materiais de Construção e Gestão da Qualidade e Ambiente, no Instituto Superior de Engenharia de Lisboa, desde 1980.

PROFISSIONAL

- Vogal do Conselho de Administração da Estamo – Participações Imobiliárias, SA
- Vogal do Conselho de Administração da Locacest – SGID, SA
- Directora do Núcleo de Gestão do Património Imobiliário da Fundiestamo, SA
- Gestora de Empreendimentos: Edifícios para uso público e de serviços, Infra-estruturas e arranjos de espaços públicos e Obras de arte
- Gestora de projectos e empreendimentos na Parque Expo'98, SA, de 1996 a 2005

- Coordenadora de projecto no "Project Management Team" do ACE – Novaponte : 2ª travessia do Tejo – Ponte Vasco da Gama de 1994 a 1996
- Consultadoria e gestão de projectos na Partex – Companhia Portuguesa de Serviços, SA de 1991 a 1994
- Gestão e coordenação de projectos de estruturas no Gapres – Gabinete de Projecto, Engenharia e Serviços, Lda
- Projectista de estruturas de edificios industriais, públicos, de serviços e obras de arte na Profabril – Centro de Projectos, SA de 1979 a 1989





CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras anexas da **FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2009, (que evidencia um total de 2.552.779 euros e um total de capital próprio de 1.786.410 euros, incluindo um resultado líquido de 246.436 euros), a Demonstração dos resultados, a Demonstração das alterações nos capitais próprios, a demonstração dos fluxos de caixa e o Anexo ao balanço e à demonstração dos resultados.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa e o resultado das suas operações, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluíu:



- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;
 - a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.**, em 31 de Dezembro de 2009, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal, aplicáveis à sociedade gestoras de fundos de investimento imobiliário.

Lisboa, 17 de Fevereiro de 2010

ALVES DA CUNHA, A. DIAS & ASSOCIADOS
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
representada por José Luís Areal Alves da Cunha

V II.

DECLARAÇÃO SOBRE POLÍTICA DE REMUNERAÇÕES DOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS SOCIAIS



A remuneração dos membros dos órgãos sociais é fixada em termos compatíveis com as boas práticas existentes em empresas concorrentes de dimensão e complexidade semelhante, tendo em conta os princípios e orientações estabelecidas pelos accionista público e a situação do mercado, com vista a desencorajar uma excessiva exposição a riscos de curto prazo e a prossecução de um desenvolvimento sustentável.

No actual enquadramento e em conformidade com o Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de Março que altera o Estatuto do Gestor Público, a Resolução de Conselho de Ministros nº 49/2007 de 28 de Março, que aprova os princípios de bom governo das empresas do sector empresarial do Estado, e o Despacho nº 11420 de 30 de Abril do Senhor Secretário de Estado do Tesouro e Finanças, assume particular relevo a necessidade de adoptar regimes remuneratórios que traduzam uma efectiva moderação salarial, ajustada às efectivas possibilidades das empresas, promovendo-se igualmente a sustentabilidade dos resultados alcançados através do diferimento do pagamento de parte da remuneração variável. Um terceiro vector essencial passa por assegurar a total transparência no que se refere à definição das políticas remuneratórios e à sua aplicação efectiva.

Importa assim adoptar as orientações básicas seguintes sobre a política remuneratória dos Órgãos Sociais, as quais para além de enquadrarem mandatos futuros, serão de aplicação imediata em tudo o que não contradiga o que, à data, esteja contratualizado:

1 – Política Remuneratória

- a) A política remuneratória dos membros dos órgãos sociais em vigor na empresa é objecto de apreciação por parte da assembleia-geral anual de accionistas, incluindo critérios e parâmetros de desempenho dos administradores.
- b) A política remuneratória deverá ser consistente com a natureza da actividade e a estratégia dos negócios, permitindo uma eficiente

gestão dos riscos e promovendo o crescimento sustentado da empresa a par da salvaguarda dos legítimos interesses dos trabalhadores, clientes e investidores.

2 – Regime Remuneratório

- a) O regime remuneratório dos membros dos órgãos de administração com funções executivas prevê a existência de uma componente fixa a que poderá acrescer uma outra variável, esta directamente dependente da avaliação de desempenho;
- b) As componentes fixa e variável respeitam os limites máximos anuais, estabelecidos ou validados pela assembleia-geral tendo em conta a relação e proporção existentes face à estrutura remuneratória praticada na empresa e na empresa mãe, quando for o caso, bem como a situação do mercado, a prática em empresas concorrentes e a capacidade da empresa em poder atrair e reter colaboradores qualificados;
- c) A componente variável da remuneração é objecto de ponderação de modo a assegurar uma efectiva correspondência entre o seu valor e o nível de ambição constante nos objectivos de gestão, sem prejuízo da componente variável da remuneração dever ser fixada em percentagem da remuneração fixa anual, não devendo o seu valor exceder três meses da componente fixa ou, em casos especiais e devidamente fundamentados, um valor superior mas que não ultrapasse os quatro meses de remuneração fixa mensal.
- d) O pagamento de parte significativa, correspondente pelo menos a 50%, da componente variável da remuneração deverá ser objecto de diferimento por um período de tempo adequado, que permita garantir a consistência dos resultados alcançados e a validade da avaliação


de desempenho que a justifica. Considera-se como tempo mínimo, o período de dezoito meses após final do mandato.

- e) Deve ser implementada uma política de retribuição que não permita a constituição do direito ao recebimento de eventual remuneração variável caso ocorram prejuízos.
- f) A remuneração dos membros do órgão de administração sem funções executivas será exclusivamente constituída pela componente fixa.

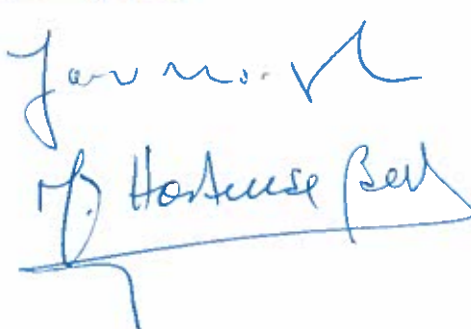
3 – Transparência e divulgação de informação

- a) Em cumprimento dos princípios de bom governo estabelecidos e em respeito pelas boas práticas sancionadas pelos mercados, a empresa procede à divulgação no seu site e em outros suportes adequados da política de remunerações estabelecida;
- b) A empresa assegura, designadamente no seu Relatório anual, a disponibilização de informação individualizada sobre a remuneração auferida pelos membros dos órgãos de fiscalização e administração, discriminando, quando for o caso, os montantes relativos às componentes fixa e variável, bem como informação referente a todos os demais benefícios e regalias;

O Conselho de Administração



Fernando Henrique



Remunerações dos Membros dos Órgãos Sociais	Mesa Assembleia Geral		Conselho de Administração			ROC	
	Ligia Messias	Dora Chumela	Engº Filipe Amado	António Morgado	Hortense Baeta	Alves da Cunha	José Duarte Assunção Dias
	Presidente	Secretario	Presidente	Vogal	Vogal	Fiscal Único	Fiscal Único Suplente
1. Remunerações:							
Remuneração base	311,85 €	187,26 €	-	81.200,00 €	65.000,00 €	4.404,00 €	-
Despesas de representação	-	-	-	-	-	-	-
Outras	-	-	-	-	-	-	-
2. Outras regalias e compensações:							
Gastos de utilização dos telefones	-	-	-	649,99 €	1.051,57 €	-	-
Valor de aquisição, pela empresa, da viatura d	-	-	-	28.356,31 €	-	-	-
Gasto de combustível da viatura de serviço	-	-	-	2.474,93 €	2.138,81 €	-	-
Gastos com ALD da viatura	-	-	-	-	-	-	-
Outras	-	-	-	-	-	-	-
3. Encargos com benefícios sociais:							
Segurança social obrigatória	-	-	-	8.932,00 €	5.030,00 €	-	-
Seguros de saúde	-	-	-	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-	-	-	-
4. Informações adicionais:							
Opção pelo vencimento de origem	-	-	-	Não	Não	-	-
Indicação do Regime da Segurança Social	-	-	-	RG	RG	-	-
Cumprimento do n.º7 da RCM 155/2005	-	-	-	Sim	Sim	-	-
Ano de aquisição / ALD da viatura de serviço	-	-	-	2004	0	-	-
Tipo de contrato da viatura	-	-	-	AQUISIÇÃO	-	-	-