

GRUPO SAGESTAMO

**FUNDIESTAMO**

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

**DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO  
DE CONTAS**

*EXERCÍCIO DE 2010*

## 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 - Caracterização do sector imobiliário em 2010	5
2 – A sociedade gestora	6
3 – A actividade desenvolvida	7
4 – Fundos sob gestão	8
4.1 – Fundo Estamo	9
4.2 – Fundo Fundiestamo I	9
4.3 – Fundo Imopoupança	10
5 – Proveitos e Custos	10
5.1 – Proveitos	10
5.2 – Custos	11
6 – Resultado Líquido	12
7 – Proposta de aplicação de resultados	12
8 – Perspectivas para 2011	12
9 – Informação sobre o governo da sociedade	13
10 – Estrutura do Conselho de Administração e da Comissão de Auditoria e Avaliação	13
11 – Remunerações do Conselho de Administração	13
12 – Responsabilidade pela Auditoria externa	
13 - Reuniões do Conselho de Administração	14
14 – Outros assuntos	14
15 – Nota Final	14
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 – Caracterização do sector imobiliário em 2010

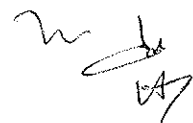
O ciclo económico negativo que teve início em 2007, com a crise do “subprime”, sofreu, durante o ano de 2010, um agravamento significativo, com a crise resultante do sobreendividamento de alguns países, que teve início na Grécia mas que rapidamente alastrou para outros países da zona euro. Portugal foi um dos países mais duramente atingido por esta crise, situação que teve reflexos na economia em geral e, em particular, no sector imobiliário.

O sector imobiliário teve, como consequência, um dos piores anos do pós 25 de Abril, com poucos investimentos de promoção e poucas transacções de produto acabado. O excessivo endividamento por parte de alguns promotores imobiliários, as restrições ao financiamento por parte da banca e as fracas perspectivas de colocação do produto, fizeram com que muitos investidores tenham adiado ou suspenso as suas decisões de investimento. Assim, do lado da oferta, seja qual for o sector considerado, verificou-se um forte arrefecimento.

Quanto à procura, verificou-se também uma grande contracção por parte do comprador ou utilizador final, fruto do arrefecimento da economia e das restrições ao crédito por parte da banca. No que diz respeito aos investidores institucionais, normalmente os grandes investidores no sector não habitacional, verificou-se também uma forte contracção no seu investimento, nos nacionais por razões de indisponibilidade financeira ou por opções de investimento em produtos mais líquidos e, quanto aos estrangeiros por desconfiança na futura evolução da economia portuguesa.

No que diz respeito ao mercado dos escritórios, aquele onde os Fundos geridos pela Fundiestamo mais intervêm, registou-se escassa entrada de escritórios novos no mercado.

Relativamente aos escritórios arrendados houve a libertação de alguns espaços em consequência do arrefecimento da economia, e alguns inquilinos, embora mantendo os seus arrendamentos, pressionaram no sentido de renegociarem as respectivas condições, face à situação actual do mercado.



Verificaram-se algumas transacções, poucas, tendo por objecto sobretudo imóveis de qualidade, recentemente concluídos e bem localizados e que se encontram arrendados com bons contratos de arrendamento. Estes são, aliás, o único tipo de imóveis em que os poucos investidores existentes se encontram disponíveis para investir.

Quanto ao mercado do retalho, encontra-se em estagnação, fruto por um lado, da situação da economia e consequente perda do poder de compra e por outro, da grande oferta dos últimos anos. Apesar de tudo, do ponto de vista meramente imobiliário, o ano de 2010 foi relativamente positivo, com a concretização de algumas transacções.

O mercado industrial e logístico e distribuição esteve também, durante 2010, estagnado, atingindo o índice de procura mais baixo da última década.

Por último, no que diz respeito à habitação, o excesso de oferta de casas recentemente concluídas ou já utilizadas, a diminuição do poder de compra e as fortes restrições ao crédito à habitação levam a uma crise muito profunda, da qual não se prevê saída nos tempos mais próximos. São excepção, como tem sido hábito nestas situações, os chamados “nichos de mercado”, normalmente constituídos por produtos de qualidade superior.

Quanto à evolução para 2011 e anos subsequentes, as perspectivas do mercado não são muito optimistas, em consonância com as perspectivas pouco favoráveis para a evolução da economia portuguesa.

## **2 – A Sociedade gestora**

A Fundiestamo foi constituída pela publicação do DL 209/2000, de 2 de Setembro e tem como objecto social principalmente a administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário abertos, fechados ou mistos, nos termos e condições estabelecidos por lei.

Tem actualmente o capital social no montante de um milhão de euros totalmente realizados.

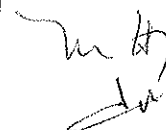
A sociedade esteve inactiva até 2006 ano em que fruto da reorganização do Grupo Sagestamo foi decidido activá-la, tendo-se obtido para o efeito a respectiva autorização do Banco de Portugal em Março de 2006 e procedido em Setembro do mesmo ano ao registo especial junto da CMVM (Comissão do Mercado de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

A Fundiestamo tem actualmente sob gestão três fundos: o Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Estamo e o Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança.

### **3 – Actividade desenvolvida**

Durante o ano de 2010 desenvolveram-se várias actividades das quais se salientam:

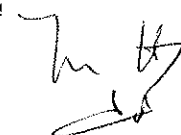
- A alienação de um imóvel no montante de 8,6 milhões de euros pelo Fundo Fundiestamo I.
- A distribuição do rendimento referente a 2010 aos detentores de unidades de participação do Fundo Fundiestamo I.
- A obtenção da autorização pela CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários da constituição do Fundo Imopoupança.
- A assinatura com as instituições financeiras dos contratos para a execução dos serviços de contabilidade, realização das tarefas de *Back Office*, preparação de informação de reporte e determinação diária da VUP, relativamente ao Fundo Imopoupança.
- A constituição do Fundo Imopoupança em 16 de Junho de 2010, data em que se deu a primeira subscrição de Unidades de Participação do Fundo.



- A outorga de um Contrato Promessa de Compra de um imóvel para o Fundo Imopoupança.
- A Realização de diversas obras para correcção de desconformidades regulamentares e de grande conservação nos edifícios de Av. Júlio Dinis nº9 e nº11 e na Rua Óscar Monteiro Torres, nº39, ambos em Lisboa.
- A execução de auditorias de Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior em 20 imóveis.
- A conclusão do processo de certificação de três imóveis com emissão dos respectivos certificados.
- A implementação de obras de conservação, manutenção e reformulação de espaços em vários imóveis.
- A renegociação, preparação e outorga de novos contratos de arrendamento.
- A renegociação das condições relativas aos contratos de prestação de serviços com diversos fornecedores tendo em linha de conta as orientações da tutela relativamente à redução dos custos.
- A implementação das acções conducentes à actualização das avaliações dos imóveis pertencentes aos patrimónios dos Fundos sob gestão, cujos prazos de validade se encontravam próximos da caducidade e, bem assim como, a realização de avaliações relativamente a potenciais imóveis na fase preliminar de análise de viabilidade do investimento.

#### **4 – Fundos sob gestão**

A Fundiestamo teve desde meados de 2010 três fundos sob gestão: o Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I, o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Estamo e o Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança.



#### **4.1 – Fundo Estamo**

O Fundo tem um capital de 34 milhões de euros, representado por 3.400 unidade de participação, com o valor nominal 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 Sagesecur detida a 100% pela Parpública e a Estamo detida a 100% pela Sagestamo.

Relativamente à carteira de activos imobiliários, constituída por três imóveis, continuaram no exercício, os esforços junto das entidades oficiais, no sentido de se analisarem as diversas opções que se colocam no seu desenvolvimento imobiliário.

#### **4.2 – 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 2010 de cerca 145,6 milhões de euros.

A carteira de activos imobiliários do fundo era constituída no final do exercício de 2010 por 20 imóveis. Destes, 15 encontram-se arrendados ao Estado e a Outros Entes Públicos e os 4 imóveis da Av. 24 de Julho que ficaram recentemente devolutos..

Consta ainda da carteira imobiliária um imóvel pelo qual o Fundo Fundiestamo I recebe uma compensação da empresa vendedora por ainda não ter sido possível outorgar o respectivo contrato de arrendamento com o Estado.

Em 31 de Dezembro de 2010 foram distribuídos cerca de 5,9 milhões de euros de rendimento aos participantes, tendo este valor correspondido a um rendimento líquido de 40,58 euros por cada UP.

#### **4.3 – Fundo Imopoupança**

O Fundo Imopoupança foi constituído em 16 de Julho de 2010, depois de ter sido autorizado por deliberação da CMVM de 14 de Janeiro do mesmo ano.

Em 31 de Dezembro de 2010 o seu Valor Líquido Global era de 4,1 milhões de euros.

Nos últimos dias do ano, o Fundo outorgou um contrato promessa de compra relativo a um imóvel sito na Av. da República, 79 – 79 B, em Lisboa, tendo sido pago um sinal de 4,02 milhões de euros.

O valor de cada Unidade de Participação no Fundo Imopoupança era em 31 de Dezembro de 2010 de 4,8286 euros.

#### **5 – Proveitos e Custos**

##### **5.1 - Proveitos**

Os proveitos do exercício totalizaram 1.525 milhares de euros. Deste montante, cerca de 86% correspondem às comissões de gestão dos fundos geridos.

Do restante, 193 milhares de euros relacionam-se com “Outros resultados de exploração” relacionados com serviços prestados a empresas do grupo e cerca de 18 mil euros a “Juros e rendimentos similares”.

A comissão de gestão a cobrar dos diversos fundos consta dos respectivos regulamentos de gestão. A comissão de gestão do Fundo Estamo e Fundiestamo I correspondem respectivamente às taxas nominais de 0,36% e 0,8% anual, determinadas diariamente e incidindo sobre o valor líquido global de cada fundo antes do cálculo de comissões. Já quanto ao Fundo Imopoupança a Comissão de Gestão é de 1%, taxa nominal, calculada diariamente e incidindo sobre o Valor Líquido Global do Fundo, antes de comissões.

Apresentam-se no quadro seguinte as comissões auferidas pela Fundiestamo em 2010 e 2009.

#### EVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE GESTÃO RECEBIDA DOS FUNDOS EM 2010 E 2009

	Euro	
	2010	2009
Fundo Estamo	120.853	121.406
Fundo Fundiestamo I	1.187.773	1.186.845
Fundo Imopoupança	4.955	-
Total	1.313.581	1.308.251

#### 5.2 – Custos

Os custos totais no exercício atingiram cerca de 1.420 milhares de euros.

Destes destacam-se fundamentalmente duas rubricas, respectivamente “Gastos gerais administrativos”, com 996 mil euros e “Custos com o pessoal”

com 381 mil euros, correspondendo estas duas naturezas a cerca de 97% do total dos custos suportados pela sociedade no exercício.

Refira-se, ainda, que no montante total destes está incluído o imposto sobre o rendimento do exercício no montante de 34 mil euros.

## **6 – Resultado Líquido**

O Resultado Líquido do exercício corresponde a um lucro de 105.153 euros.

## **7 – Proposta de aplicação de resultados**

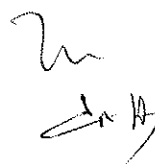
O Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido do Exercício tenha a seguinte aplicação:

Reserva Legal	10.520,00
Resultados Transitados	<u>94.633,00</u>
	105.153,00

## **8 – Perspectiva relativa à actividade da sociedade gestora para 2011**

Mantém-se a expectativa de que face ao financiamento contratado junto de duas instituições financeiras no montante de 40 milhões de euros, o Fundo Fundiestamo I possa vir a realizar novas aquisições durante o exercício de 2011.

No que concerne ao Fundo Imopoupança que iniciou a sua actividade em Julho de 2010, prevê-se a consolidação da sua actividade enquanto veículo de captação de investimentos institucionais e captação de poupanças de particulares.



Relativamente ao Fundo Estamo, projectamos o prosseguimento das acções tendentes ao desenvolvimento imobiliário dos imóveis que constituem o seu activo.

Para além do referido poderá ainda haver lugar á constituição de novos fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, enquanto instrumentos na estratégia de desenvolvimento imobiliário de diversos imóveis.

## **9 – INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE**

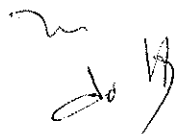
No anexo ao presente relatório apresenta-se a informação sobre o governo da sociedade.

## **10 – 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.

## **11 - REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

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



## **12 – RESPONSABILIDADE PELA AUDITORIA EXTERNA**

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

## **13 – DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

O Conselho de Administração realizou 15 reuniões durante o exercício de 2010.

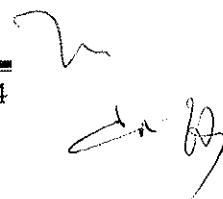
As decisões mais importantes estão contempladas no Relatório do Conselho de Administração.

## **14 – OUTROS ASSUNTOS**

Não existem à 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.

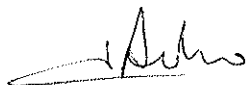


## 15 – NOTA FINAL

O Conselho de Administração agradece a colaboração que sempre foi dispensada pela accionista Sagestamo e não pode deixar de realçar o apoio e colaboração sempre disponível demonstrada pelo Banco de Portugal e pela CMVM.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2011

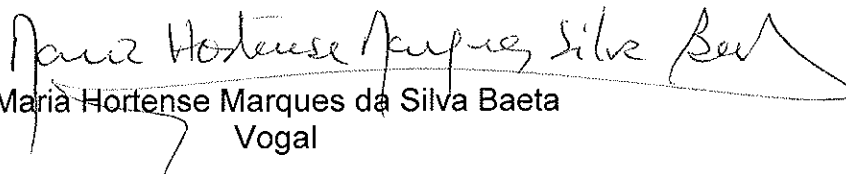
O Conselho de Administração



Filipe Raimond da Silva Amado  
Presidente



António Jorge de Oliveira Morgado  
Vogal



Maria Hortense Marques da Silva Baeta  
Vogal

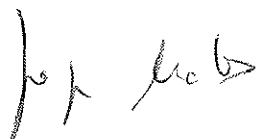
**II.**

**BALANÇO  
E  
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

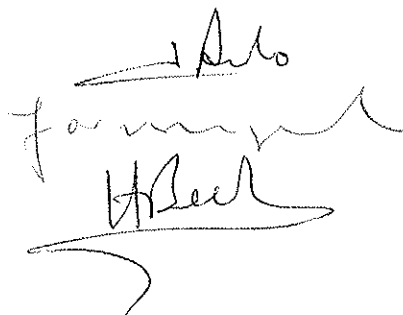
**BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009**

<b>Rubricas</b>	<b>Notas</b>	<b>31 - 12 - 2010</b>	<b>31 - 12 - 2009</b>
<b><u>Activo</u></b>			
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	4	500,00	250,00
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	451.577,25	368.671,81
Aplicações em instituições de crédito	4	1.700.000,00	1.500.000,00
Outros activos tangíveis	5	11.467,25	13.318,30
Activos por impostos correntes	6	38.248,96	52.276,35
Outros activos	7	813.388,26	618.262,84
<b>Total de Activo</b>		<b>3.015.181,72</b>	<b>2.552.779,30</b>
<b><u>Passivo</u></b>			
Provisões	16	3.123,21	4.215,76
Outros passivos	8	1.120.495,70	762.153,73
<b>Total de Passivo</b>		<b>1.123.618,91</b>	<b>766.369,49</b>
<b><u>Capital</u></b>			
Capital	9	1.000.000,00	1.000.000,00
Outras reservas e resultados transitados	10	786.409,81	539.973,82
Resultados do exercício	10	105.153,00	246.435,99
<b>Total de Capital</b>		<b>1.891.562,81</b>	<b>1.786.409,81</b>
<b>Total de Passivo + Capital</b>		<b>3.015.181,72</b>	<b>2.552.779,30</b>

O Técnico Oficial de Contas



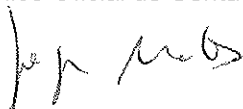
A Administração



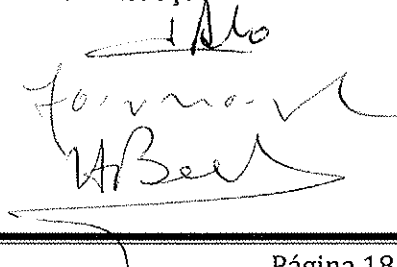
**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS NOS EXERCÍCIOS FINDOS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009**

<u>Rubricas</u>	<u>Notas</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Juros e rendimentos similares	11	18.554,17	36.601,39
<b>Margem financeira</b>		<b>18.554,17</b>	<b>36.601,39</b>
Rendimentos de serviços e comissões	12	1.313.581,02	1.308.251,76
Encargos com serviços e comissões	12	7.153,94	188.041,66
Outros resultados de exploração	13	193.458,77	244.971,25
<b>Produto Bancário</b>		<b>1.518.440,02</b>	<b>1.401.782,74</b>
Custos com pessoal	14	381.170,74	446.766,36
Gastos gerais administrativos	15	995.797,81	613.675,76
Amortizações do exercício	5	3.221,33	2.916,94
Provisões líquidas de reposições e anulações	16	(1.092,55)	1.679,76
<b>Resultados antes de impostos</b>		<b>139.342,69</b>	<b>336.743,92</b>
Impostos Correntes		34.189,69	90.307,93
<b>Resultados após impostos</b>		<b>105.153,00</b>	<b>246.435,99</b>

O Técnico Oficial de Contas



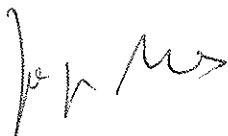
A  
Administração



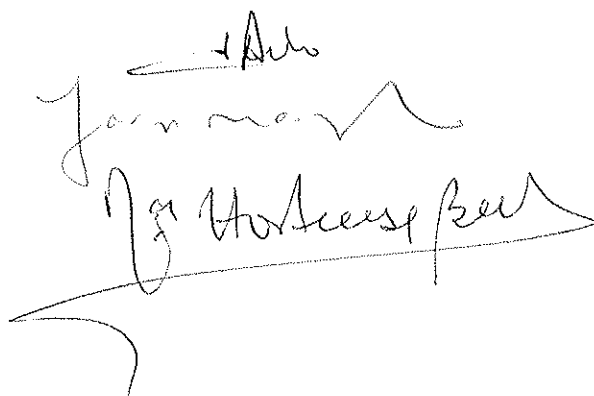
**DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NOS CAPITAIS PRÓPRIOS  
NOS EXERCÍCIOS FINDOS A 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009**

	Capital	Reservas legais	Resultados transitados	Resultados Líquidos	Capital Próprio
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2008</b>	<b>1.000.000</b>	<b>13.917</b>	<b>109.144</b>	<b>416.913</b>	<b>1.539.974</b>
Transferência para reservas Resultado líquido do exercício		41.691	375.222	(416.913) 246.436	246.436
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2009</b>	<b>1.000.000</b>	<b>55.608</b>	<b>484.366</b>	<b>246.436</b>	<b>1.786.410</b>
Transferência para reservas Resultado líquido do exercício		24.650	221.786	(246.436) 105.153	0 105.153
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2010</b>	<b>1.000.000</b>	<b>80.258</b>	<b>706.152</b>	<b>105.153</b>	<b>1.891.563</b>

O Técnico Oficial de Contas



A Administração



**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 preferencialmente ao Estado e a outros entes públicos, para de arrendamento.

Os fundos de investimento imobiliários, bem como as carteiras de activos sob gestão, em 31 de Dezembro de 2010 encontram-se detalhados na Nota 17.

Conforme indicado na Nota 9 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 valor líquido global dos Fundos, antes de comissões, 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 2010 e 2009 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 2010 e 2009, o saldo desta rubrica corresponde a depósitos à ordem domiciliados na Caixa Geral Depósitos, S.A. e no BPI. Em 31 de Dezembro de 2010 a empresa tem constituído um depósito a prazo na Caixa Geral de Depósitos.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caixa	500	250
Depósitos à ordem	451.577	368.672
Aplicações em instituições de crédito	1.700.000	1.500.000
<b>Total disponibilidades</b>	<b><u>2.152.077</u></b>	<b><u>1.868.922</u></b>

#### 5. ACTIVOS TANGÍVEIS

No ano de 2010, o movimento ocorrido nas rubricas de activos tangíveis foi o seguinte:

	<u>Saldo em 31-12-2009</u>			<u>Movimentos no período</u>		<u>Saldo em 31-12-2010</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	6.300		900	7.200	1.800	5.400
Máquinas e Ferramentas	809	189	621		189	809	377	432
Equipamento Informático	5.253	1.538	3.715	1.370	1.794	6.623	3.332	3.291
Instalações interiores	3.388	707	2.681		339	3.388	1.045	2.343
	<u>16.651</u>	<u>3.333</u>	<u>13.318</u>	<u>1.370</u>	<u>3.221</u>	<u>18.021</u>	<u>6.555</u>	<u>11.466</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>2010</u>	<u>2009</u>
Impostos correntes	34.764	90.308
Resultado antes de imposto	139.343	336.744
Carga fiscal	24,95%	26,82%

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 2007 a 2010 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 2010 e 2009, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

<u>Outros Activos</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Comissões de gestão dos fundos a receber	225.469	188.523
Outros Devedores		
Sagestamo	122.798	64.549
Estamo	429.643	303.412
Concest	-	11.252
Outros	3.000	-
Rendimentos a receber	-	42.362
Despesas com encargos diferidos		
Seguros	1.317	688
Rendas	5.660	-
Outros	25.500	7.476
	<u>813.388</u>	<u>618.263</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.

#### 8. OUTROS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

<u>Outros Passivos</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Encargos com férias e subsídio de férias	65.389	42.884
Sagestamo	760.869	429.548
Estamo	117.322	140.216
Fundimo	60.245	59.559
Outros fornecedores	59.034	32.821
Outros credores	7.803	23.724
IVA a pagar	33.100	21.769
Segurança Social	9.138	5.574
Retenções na fonte de IRS	7.597	5.936
Outros		123
	<u>1.120.495</u>	<u>762.154</u>

Os saldos das contas da Sagestamo e da Estamo a 31 de Dezembro de 2010 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 2010 e 2009, 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 2010 e 2009, estas rubricas têm a seguinte composição:

Rubrica	2010	2009
Outras reservas e resultados transitados		
Reservas Legais	80.258	55.608
Resultados Transitados	706.152	484.366
	786.410	539.974
Resultados líquidos do exercício		
	105.153	246.436
	891.563	786.410

#### 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:

	2010	2009
Outros juros e rendimentos silimares	18.554	36.601

## 12. RENDIMENTOS / ENCARGOS COM SERVIÇOS E COMISSÕES

Em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, estas rubricas têm a seguinte composição:

<u>Rendimentos / Encargos com Serviços e Comissões</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Comissões de Gestão</u>		
Imopoupança	4.955	
Estamo	120.854	121.406
Fundiestamo I	1.187.773	1.186.845
	<u>1.313.581</u>	<u>1.308.252</u>
<u>Custos</u>		
Caixa BI		186.542
Outras	7.154	1.500
	<u>7.154</u>	<u>188.042</u>

## 13. OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, esta rubrica tem a seguinte composição:

<u>Outros Resultados de Exploração</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Quotizações	5.625	5.525
Perdas extraordinárias	537	6.415
Outros custos	2.913	
Outros impostos	65	38
Outros rendimentos e receitas	(202.598)	(256.950)
	<u>(193.459)</u>	<u>(244.971)</u>

#### 14. CUSTOS COM O PESSOAL

Em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, esta rubrica tem a seguinte composição:

<u>Custos com pessoal</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Remunerações dos órgãos de gestão	165.692	152.817
Remunerações dos empregados	141.157	198.003
	<u>306.849</u>	<u>350.820</u>
Encargos sociais	67.571	80.607
Outros custos com pessoal - formação	6.751	15.339
	<u>381.171</u>	<u>446.766</u>

Em 31 de Dezembro de 2010 e de 2009, o número de efectivos ao serviço da Sociedade era de 5 e 7 respectivamente.

#### 15. GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

Em 31 de Dezembro 2010 e 2009, esta rubrica tem a seguinte composição:

<u>Gastos gerais administrativos</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fornecimentos de terceiros		
Água energia e combustíveis	4.131	3.299
Material consumo corrente	3.079	1.703
Comunicações	1.110	1.705
Deslocações e estadas	5.370	4.127
Publicidade	2.073	4.024
Conservação e reparação	3.225	2.145
Rendas e alugueres	67.960	28.300
Seguros		1.859
Avenças e honorários	81.920	14.400
Informática	40.825	17.500
Consultores e auditores externos	112.797	47.396
Outros serviços especializados	4.243	11.121
Consultoria Fundimo	239.005	237.544
Sagestamo - repartição de custos	346.569	195.517
Estamo - repartição de custos	26.535	36.683
Outros serviços	56.957	6.352
	<u>995.798</u>	<u>613.675</u>

## 16. PROVISÕES

A 31 de Dezembro de 2010 foram constituídas as seguintes provisões para riscos gerais de crédito:

<u>Devedor</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Sagestamo	312.321	106.911
Estamo		303.412
Consest		11.252
<b>Total</b>	<b>312.321</b>	<b>421.576</b>
Provisão riscos gerais de crédito	1%	1%
Valor da provisão	<u>3.123</u>	<u>4.216</u>
Provisão constituída no exercício	<u>(1.093)</u>	<u>1.680</u>

## 17. ACTIVOS GERIDOS

Os Fundos geridos e administrados pela Fundiestamo consistem em dois fundos fechados e um fundo aberto de investimento imobiliário. A constituição dos mesmos foi autorizada por deliberações do Conselho Directivo da CMVM - Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Fundo	2010			2009		
	Valor do Fundo	UP's em Circulação	Valor da UP	Valor do Fundo	UP's em Circulação	Valor da UP
Imopoupança	4.120.636	853.390	4,8	-	-	-
Estamo	33.475.934	3.400	9.846	33.637.496	3.400	9.893
Fundiestamo I	145.602.440	145.000	1.004	145.414.268	145.000	1.003
	<u>183.199.010</u>			<u>179.051.764</u>		

18. REMUNERAÇÕES DOS ORGÃOS DE GESTÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Conselho de administração	165.193	146.200
Assembleia geral	499	499
Revisor Oficial de Contas	4.404	4.404
	<u>170.096</u>	<u>151.103</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 2010 e 2009, 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.parpública.pt](http://www.parpública.pt).

21. SALDOS COM EMPRESAS RELACIONADAS

Em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, os principais saldos e transacções com a Sagestamo e empresas do grupo foram os seguintes (saldos devedores/credores):

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Balanzo (activo/(passivo))</u>		
Sagestamo	122.798	106.911
Estamo	429.643	303.412
Consest	(561)	11.252
Sagestamo	(760.869)	(385.236)
Estamo	(117.322)	(140.216)
<u>Demonstración de Resultados</u>		
<u>Proveitos</u>		
Sagestamo	21.264	49.157
Estamo	177.329	193.899
Consest	996	8.757
<u>Custos</u>		
Sagestamo	346.569	195.517
Estamo	26.535	36.683

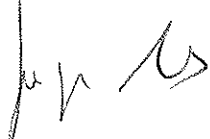
**IV.**

**DEMONSTRAÇÃO  
DOS  
FLUXOS DE CAIXA**

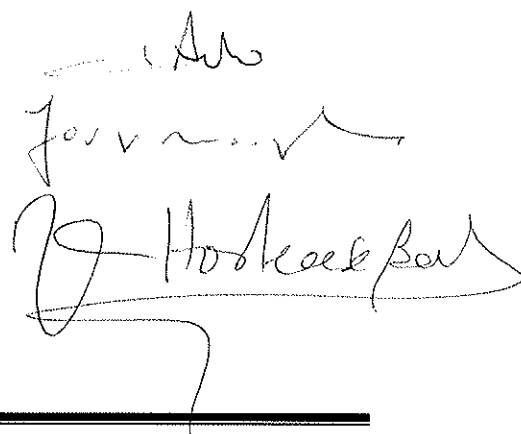
**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**  
**NOS EXERCÍCIOS FINDOS A 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009**

	2010	2009
<b><u>Actividades Operacionais</u></b>		
Recebimento de clientes	1.352.638	1.489.576
Pagamentos a fornecedores	(685.378)	(452.090)
Pagamentos ao pessoal	(211.311)	(347.784)
	<b>455.949</b>	<b>689.702</b>
<i>Fluxos gerados pelas operações</i>		
Pagamentos/recebimentos do imposto s/rendimento		(114.837)
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional	(291.907)	(204.961)
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional	104.548	7
	<b>268.590</b>	<b>369.911</b>
<i>Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias</i>		
Pagamentos relacionados com fluxos extraordinários		
	<b>268.590</b>	<b>369.911</b>
<b><u>Actividades de Investimento</u></b>		
Recebimentos provenientes de:		
Juros e rendimentos similares	14.565	29.281
Pagamentos respeitantes a:		
Outros activos		
	<b>14.565</b>	<b>29.281</b>
<i>Fluxos das actividades de Investimentos</i>		
<b><u>Actividades de Financiamento</u></b>		
Pagamentos respeitantes a:		
Juros e custos similares		
	<b>283.155</b>	<b>399.193</b>
<i>Fluxos das actividades de Financiamento</i>		
<b>Variação de caixa e seus equivalentes</b>	<b>283.155</b>	<b>399.193</b>
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	1.868.922	1.469.729
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	2.152.077	1.868.922

O Técnico Oficial de Contas



A Administração



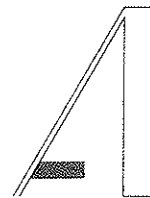
**V.**

**RELATÓRIO E PARECER**

**DO FISCAL ÚNICO**

**E**

**CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS**



## **CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS**

### **Introdução**

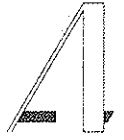
1. Examinámos as demonstrações financeiras anexas da **FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2010, (que evidencia um total de 3.015.182 euros e um total de capital próprio de 1.891.563 euros, incluindo um resultado líquido de 105.153 euros), a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o anexo.

### **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 incluiu:
  - 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 Imobiliário, S.A.**, em 31 de Dezembro de 2010, o resultado das suas operações, as alterações nos capitais próprios e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as normas do plano de contas para o sistema bancário e parabancário em vigor, aplicáveis à sociedade gestoras de fundos de investimento imobiliário

Lisboa. 01 de Marco de 2011

ALVES DA CUNHA, A. DIAS & ASSOCIADOS  
*Sociedade de Revisores Oficiais de Contas*  
Representada por José Luís Areal Alves da Cunha  
(inscrita no Registo de Auditores da CMVM com o n.º 2699)

## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

1. Em cumprimento das disposições legais aplicáveis, o Fiscal Único apresenta à Assembleia Geral o seu Relatório e Parecer sobre o relatório de gestão e as contas relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2010 que lhe foram presentes pelo Conselho de Administração da **FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.**.
2. Durante o exercício em apreço a sociedade manteve sob gestão, para além do Fundo Estamo e do Fundo Fundiestamo I. o novo Fundo Imopoupança, constituído no passado mês de Julho. Dada a fase de arranque deste fundo, os rendimentos por ele gerados ainda são pouco expressivos. Os gastos gerais administrativos, não obstante registaram um sensível acréscimo, absorvendo o produto bancário por forma a que o resultado líquido do exercício (105.153,00 euros) diminuiu relativamente ao ano transacto (246.435,99 euros).
3. O Fiscal Único acompanhou a gestão da Empresa durante o exercício de 2010 e desenvolveu as análises e verificações adequadas às circunstâncias, tendo emitido ainda a competente Certificação Legal das Contas, datada de 1 de Março de 2011.
4. Assim sendo, somos de parecer que:
  - a) sejam aprovados o relatório de gestão e as contas do exercício de 2010;
  - b) seja igualmente aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.
5. Finalmente, o Fiscal Único agradece ao Conselho de Administração e aos serviços a forma como sempre facultaram a informação e prestaram os esclarecimentos solicitados para o bom desempenho da missão de que está incumbido.

Lisboa, 1 de Março de 2011

**O FISCAL ÚNICO**



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

# **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<sup>a</sup>. 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](http://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.


Os Vogais Dr. António Jorge de Oliveira Morgado e a Eng. Maria Hortense Marques da Silva Baeta não desempenham funções em outras empresas.

#### **- 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 78.590 euros no exercício.



A Vogal Eng. Maria Hortense Marques da Silva Baeta auferiu no exercício 88.075 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**

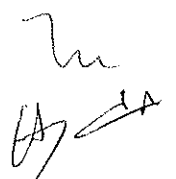
Todos os administradores estão inscritos no regime geral da Segurança Social.

### **- 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<sup>a</sup>. 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 Locacast – 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 : 2<sup>a</sup> 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

## **V II.**

# **DECLARAÇÃO SOBRE POLÍTICA DE REMUNERAÇÕES DOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS SOCIAIS**

## 1 - Política Remuneratória

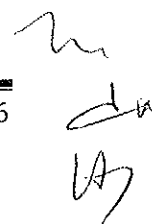
### **Declaração sobre Política de Remuneração dos membros do Conselho de Administração da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**

Nos termos do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 558/99 de 17 de Dezembro, aos membros do Conselho de Administração da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., enquanto empresa pública nos termos do n.º 1 do artigo 3.º do mesmo diploma, aplica-se o Estatuto do Gestor Público (EGP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de Março, alterado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro.

Pelo n.º 7 do artigo 28.º deste Estatuto, as remunerações dos membros dos órgãos sociais das empresas públicas devem ser determinadas, em concreto, em função da complexidade, exigência e responsabilidade inerentes às respectivas funções e atendendo às práticas normais no respectivo sector de actividade, tendo em conta igualmente os princípios e orientações estabelecidas pelas tutelas e a situação do mercado.

No actual enquadramento e em conformidade com o referido Estatuto do Gestor Público, com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 49/2007, de 28 de Março, que define os princípios de bom governo das empresas do sector empresarial do Estado, e com o Despacho n.º 11420/2009, de 30 de Abril, do Senhor Secretário de Estado do Tesouro e Finanças, exige-se a definição de política de remuneração consistente com uma eficiente gestão dos riscos, de modo coerente com a natureza da actividade e estratégia de negócio da empresa, promovendo o seu crescimento sustentado. Neste contexto, assume particular relevo a necessidade de adoptar um regime remuneratório que traduza uma efectiva moderação salarial, ajustada às especificidades da empresa, devendo, igualmente, ser assegurada a total transparência no que se refere à definição das políticas remuneratórias e à sua aplicação efectiva.

Assim, neste âmbito, em cumprimento do disposto no artigo 2.º da Lei n.º 28/2009, de 19 de Junho e, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de Junho, e no artigo 19.º da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro, o Conselho de Administração da referida sociedade declara, no cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 28/2009 de 19 de Junho, que:



- a) Mantêm-se inalteradas as remunerações fixas mensais ilíquidas, a abonar 14 vezes, aos membros do Conselho de Administração da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., sem prejuízo das reduções legalmente previstas; e
- b) Tal como previsto no artigo 172.º da Lei n.º 3-B/2010, de 28 de Abril (OE/2010), e no artigo 29.º da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro (OE/2011), deverá ser adoptada uma política assente na contenção acrescida de custos no que toca à remuneração dos órgãos de administração, designadamente, não havendo lugar, durante o período de execução do Programa de Estabilidade e Crescimento (PEC) para 2010-2013, à atribuição de qualquer componente variável da remuneração.

O Conselho de Administração,

## **2 – 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 fixas e variável, bem como informação referente a todos os demais benefícios e regalias.

O Conselho de Administração

FUNDIESTAMO, S.A. - REMUNERAÇÕES E OUTROS ENCARGOS

2010

Remunerações dos Membros dos Órgãos Sociais	Mesa Assembleia Geral		Conselho de Administração			ROC
	Lilja Messias	Dora Chumela	Filipe Amado	António Morgado	Hortense Baeta	Alves da Cunha
	Presidente	Secretário	Presidente	Vogal	Vogal	Fiscal Único
<b>1. Remunerações:</b>						
Remuneração base	311,85 €	187,26 €	-	78.590,00 €	88.075,00 €	4.404,00 €
Despesas de representação	-	-	-	-	-	-
Outras	-	-	-	-	-	-
<b>2. Outras regalias e compensações:</b>						
Gastos de utilização dos telefones	-	-	-	374,23 €	429,99 €	-
Valor de aquisição, pela empresa, da viatura de serviço	-	-	-	28.356,31 €	-	-
Gasto de combustível da viatura de serviço	-	-	-	2.977,18 €	3.698,75 €	-
Gastos com ALD da viatura	-	-	-	-	8.633,70 €	-
Outras	-	-	-	-	-	-
<b>3. Encargos com benefícios sociais:</b>						
Segurança social obrigatória	-	-	-	7.312,72 €	7.042,84 €	-
Seguros de saúde	-	-	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-	-	-
<b>4. Informações adicionais:</b>						
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	2009	-
Tipo de contrato da viatura	-	-	-	AQUISIÇÃO	ALD	-



Declarando aberta a sessão, o Presidente da Mesa procedeu à leitura da Ordem do Dia: \_\_\_\_\_

**Primeiro:** Deliberar sobre o Relatório de Gestão, Balanço, Demonstração de Resultados e Anexo ao Balanço e Demonstração de Resultados do exercício, findo em 31 de Dezembro de 2010, bem como, sobre o Parecer do Órgão de Fiscalização; \_\_\_\_\_

**Segundo:** Deliberar sobre a proposta de Aplicação de Resultados. \_\_\_\_\_

**Terceiro:** Apreciar a actividade geral da Administração e Fiscalização da sociedade. \_\_\_\_\_

**Quarto:** Eleição dos órgãos sociais para o triénio de 2011-2013; \_\_\_\_\_

**Quinto:** Deliberar sobre a aprovação da declaração respeitante à política de remunerações dos órgãos de Administração e de Fiscalização. \_\_\_\_\_

No âmbito do primeiro ponto da ordem de trabalhos, "Deliberar sobre o Relatório de Gestão, Balanço, Demonstração de Resultados e Anexo ao Balanço e Demonstração de Resultados do exercício, findo em 31 de Dezembro de 2010, bem como, sobre o Parecer do Órgão de Fiscalização", o representante da accionista única declarou dispensar a leitura dos documentos de prestação de contas, pelo facto destes, bem como, o parecer do ROC e do Fiscal Único, serem do seu conhecimento, tendo os mesmos sido arquivados, conjuntamente, com o restante expediente da mesa. \_\_\_\_\_

Seguidamente, a Senhora Presidente da Mesa pôs os referidos documentos à discussão e concedeu a palavra ao Senhor Presidente do Conselho de Administração que, fez uma breve exposição, tecendo alguns comentários sobre os documentos apresentados. \_\_\_\_\_

Como mais ninguém quisesse usar da palavra, a Senhora Presidente da Mesa submeteu à votação o Relatório de Gestão, Balanço, Demonstração de Resultados e Anexo ao Balanço e Demonstração de Resultados do exercício, findo em 31 de Dezembro de 2010, primeiro na generalidade e depois na especialidade, tendo os mesmos sido aprovados, mercê do voto favorável da accionista única. \_\_\_\_\_

Seguidamente, entrou-se na apreciação do segundo ponto da ordem do dia, "Deliberar sobre a proposta de Aplicação de Resultados", tendo sido submetida

Fe

à discussão a proposta do Conselho de Administração de aplicação dos resultados constante do Relatório de Gestão, anexo à presente acta e que se transcreve: "O Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido do exercício" no valor de 105.153,00 euros (cento e cinco mil, cento e cinquenta e três euros) "tenha a seguinte aplicação: \_\_\_\_\_

Reserva Legal – 10.520,00 \_\_\_\_\_

Resultados Transitados – 94.633,00". \_\_\_\_\_

Tendo a proposta de aplicação de resultados sido submetida à votação, foi aprovada, com o voto favorável do representante da accionista única. \_\_\_\_\_

Entrado na apreciação do terceiro ponto da ordem de trabalhos, "Apreciar a actividade geral da Administração e Fiscalização da sociedade", a Senhora Presidente da Mesa colocou este assunto à discussão e pelo representante da accionista única, foi proposto e aprovado um voto de louvor e confiança nos órgãos sociais e em cada um dos seus membros. \_\_\_\_\_

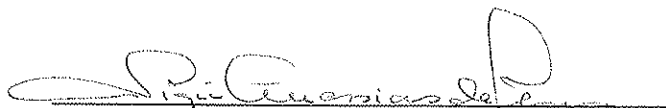
Passando ao ponto quatro da ordem do dia "Eleição dos órgãos sociais para o triénio de 2011-2013", a Presidente da Mesa concedeu a palavra ao representante da accionista única, que propôs e votou que a Assembleia não delibere sobre esta matéria, a qual será tratada em Assembleia Geral a convocar para o efeito, por não estarem reunidas nesta data as condições que permitam a eleição dos órgãos sociais. \_\_\_\_\_

No âmbito do último ponto da ordem do dia, "Deliberar sobre a aprovação da declaração respeitante à política de remunerações dos órgãos de Administração e de Fiscalização", a Senhora Presidente da Mesa submeteu à discussão a declaração do Conselho de Administração que afirma manterem-se inalteradas as remunerações fixas mensais ílquidas, a abonar 14 vezes, aos membros do Conselho de Administração, sem prejuízo das reduções legalmente previstas e nos termos do artigo 172º da Lei nº3-B/2010, de 28 de Abril, bem como o artigo 29º da Lei nº 55º-A/2010, de 31 de Dezembro, deverá ser adoptada ser adoptada uma política assente na contenção acrescida de custos no que toca à remuneração dos órgãos de administração, designadamente, não havendo lugar, durante, durante o período de execução do Programa e Crescimento para 2010-2013, à atribuição de qualquer

RA

componente variável da remuneração, como se alcança do Anexo VII do Documento de Prestação de Contas, que sujeito a votação, que foi aprovado com o voto favorável do representante da accionista única. \_\_\_\_\_

Por nada mais haver a tratar a Presidente da Mesa da Assembleia Geral deu por encerrada a assembleia, tendo sido lavrada a presente acta, a qual depois de lida em voz alta, vai por todos os membros da Mesa ser assinada. \_\_\_\_\_




Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus

\_\_\_\_\_  
Dora Isabel Dias Sobral Chumela

**LISTA DE PRESENCAS**

ASSEMBLEIA GERAL DA FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário SA  
de 29 de Março de 2011

Accionista Presente	Representante	Capital Social	Rubrica
SAGESTAMO - Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, S.A., com sede na Rua Laura Alves, n.º 4-9.º, em Lisboa	Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal com dom. prof. na Rua Laura Alves n.º 4-9.º, 1050-138 Lisboa	€ 1.000.000	

**MESA DA ASSEMBLEIA GERAL**

Presidente  (Dr.ª Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus)

Secretária  (Dr.ª Dora Isabel Dias Sobral Chumela)

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Presidente  (Eng. Filipe de Raimond da Silva Amado)

Vogal  (Dr. António Jorge de Oliveira Morgado)

**FISCAL ÚNICO**

Alves da Cunha, A. Dias e Associados, SROC

Representada por  (Dr. José Manuel Alves da Cunha)