

GRUPO SAGESTAMO

FUNDIESTAMO

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

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2014

ÓRGÃOS SOCIAIS

Mesa da Assembleia Geral

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

Conselho de Administração

Vogal	António Jorge de Oliveira Morgado
Vogal	Maria Hortense Marques da Silva Baeta

Fiscal Único

Efetivo	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

RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

1 - A Sociedade Gestora	5
2 - Envolvente Económica	
2 . 1 - Internacional	
2 . 1 . 1 - Situação em 2014	5
2 . 1 . 2 - Perspetiva para 2015	8
2 . 2 - A Economia Portuguesa	
2 . 2 . 1 - Situação em 2014	9
2 . 2 . 2 - Perspetiva para 2015	10
3 - Mercado Imobiliário em Portugal	
3 . 1 - Situação em 2014	11
3 . 2 - Perspetiva para 2015	13
4 - O mercado dos fundos de investimento imobiliários em 2014	13
5 - Atividade desenvolvida	15
6 - Fundos sob gestão	
6 . 1 - Fundo Estamo	17
6 . 2 - Fundo Fundiestamo I	18
6 . 3 - Fundo Imopoupança	19
7 - Demonstração de resultados e balanço	19
8 - Resultado líquido do exercício	21
9 - Proposta de aplicação de resultados	21
10 - Dividendos distribuídos em exercícios anteriores	22
11 - Perspetiva de atividade da sociedade gestora para 2015	22
12 - Nota final	23
II - Cumprimento das obrigações Legais	24

Demonstrações financeiras individuais em 31 de Dezembro de 2014

Anexo às Demonstrações financeiras

Relatório e parecer do Fiscal Único e Certificação Legal de Contas



RELATÓRIO
DO
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

1 – A Sociedade gestora

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

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

O seu capital social é de um milhão de euros.

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

A Fundiestamo tem atualmente três fundos sob gestão:

- ✓ Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Estamo;
- ✓ Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I;
- ✓ Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança.

2 – Envolvente económica

2.1 – Internacional

2.1.1 – Situação em 2014

De acordo com as estimativas de outono do Fundo Monetário Internacional (FMI) a economia mundial continuou a crescer em 2014, tendo o mesmo atingido os 3.3%, valor semelhante ao de 2013.

Ainda de acordo com o FMI, o bloco dos países desenvolvidos registou uma aceleração do crescimento de +0.4%, situando-se o crescimento em 1,8%, enquanto no bloco dos países emergentes e em desenvolvimento se assistiu a um arrefecimento da atividade em -0.3%, mas mesmo assim atingindo o crescimento 4,4%. Por seu turno neste grupo verificam-se situações dispare. A Rússia exhibe uma desaceleração de -1,1%, apresentando um crescimento de 0,2%, enquanto a América Latina abrandou -1,4%, tendo registado um aumento de 1,3%.

Por seu turno, nos países com elevadas taxas de crescimento, a China abrandou -0,3%, crescendo 7,4%. No caso da Índia, com uma evolução de 5,6%, superou a estimativa inicial em 0,6%.

Nos EUA e no Reino Unido, a retoma que teve início no ano anterior, assentou sobretudo na procura interna e intensificou-se ao longo do ano, atingindo o crescimento de 2,2% e 3,2% respetivamente.

Neste contexto verificou-se a finalização por parte da Reserva Federal norte-americana (Fed) do seu programa de estímulos monetários. Ao longo do ano, à medida que a evolução da economia mundial se foi revelando frágil em várias regiões do globo, alguns dos principais bancos centrais adicionaram mais medidas de estímulo nomeadamente ao nível do incremento da liquidez, quer através de mecanismos de alívio quantitativo (*quantitative easing*), quer fazendo uso da redução das taxas de juro de referência, medidas que constituíram um fator determinante para a melhoria do sentimento económico e para a redução da incerteza dos investidores.

Ao longo do ano a evolução do crescimento foi determinada negativamente pela ocorrência de vários fatores. A nível geopolítico, destaca-se a crise entre a Rússia e a Ucrânia e os avanços dos grupos radicais no Iraque e na Síria. A nível económico, a deterioração de alguns indicadores dos países emergentes aumentaram os receios de um abrandamento mais forte do crescimento, situação que foi acompanhada pela queda dos preços das matérias-primas, fato

que baixou as expetativas de crescimento dos países mais dependentes das suas exportações.

Nos Estados Unidos da América, após um primeiro trimestre com uma evolução dececionante, em que o PIB registou uma contração pela primeira vez num periodo de três anos, a atividade económica recuperou significativamente, tendo nos dois trimestres subsequentes registado taxas de crescimento, em cadeia anualizado, de 4,6% e 5,0%.

No Japão, em consequência do aumento da fiscalidade sobre o consumo, no primeiro trimestre, a economia voltou a entrar em recessão técnica, o que levou o Governo a apresentar um novo pacote de reformas. O banco do Japão viu-se compelido a adotar novas medidas de estímulo, numa altura em que a inflação registou pelo segundo ano consecutivo uma variação positiva, situação a que já não se assistia desde 2007 e 2008.

Após dois anos consecutivos de contração, segundo as Estimativas de Outono da Comissão Europeia, o PIB voltou a expandir-se em 2014, embora modestamente, de 0.8% em termos anuais, em consequência primordialmente do contributo da procura interna.

A crise da dívida pública na Zona Euro continuou a evidenciar sinais de melhoria em 2014. Por um lado, devido ao entendimento alcançado no Parlamento Europeu e no Conselho Europeu em matéria de União Bancária e por outro, devido à dinâmica atuação do Banco Central Europeu (BCE) que voltou, ao longo do ano, a seguir uma política virada para a concessão de estímulos ao crescimento económico, quer de natureza convencional, casos das descidas das taxas de referência para novos mínimos, quer de natureza não convencional, tendo, aqui, entre outras, a medida mais marcante correspondido ao anúncio de novas operações de refinanciamento de prazo alargado (ORPA), a realizar entre setembro 2014 e meados de 2016, com o objetivo de aumentar a disponibilização de crédito bancário às empresas não financeiras e famílias.

Nos principais Estados Membros registaram-se taxas de crescimento positivas, com exceção da Itália. De destacar a evolução das economias periféricas que voltaram a crescer, nomeadamente a Irlanda e a Espanha.

O desemprego na região registou uma ligeira redução em 2014, após dois anos consecutivos de aumento. A taxa de desemprego média, deverá ter-se situado em cerca de 11.6%, valor ainda bastante elevado, mas menos 0.4 pontos percentuais do que o registado no período homólogo anterior.

A taxa de inflação registou um abrandamento ao longo do ano, mantendo-se sempre abaixo do limite dos 2%, tendo inclusivamente em dezembro sido negativa (-0.1%) em termos homólogos.

2.1.2 – Perspetiva para 2015

Para 2015 prevê-se que o crescimento da economia mundial continue, com os EUA e o Reino Unido a permanecerem numa trajetória de expansão sustentada.

A recuperação da Zona Euro e do Japão beneficiará da queda do preço do petróleo, da depreciação cambial das suas moedas, das baixas taxas de juro e das políticas previstas que o Banco Central Europeu venha a implementar.

A estabilidade na Zona Euro em termos financeiros e as eleições em vários países europeus a par com a discussão sobre a permanência do Reino Unido na EU serão temas cruciais para o crescimento económico da União Europeia.

Serão aspetos determinantes da evolução da economia mundial em 2015 a evolução da economia Chinesa, que parece estar em desaceleração, o desenvolvimento da crise entre a Rússia e a Ucrânia e deterioração da situação na sensível região do Médio Oriente.

2.2 – A economia portuguesa

2.2.1 – Situação em 2014

No ano em apreciação Portugal viu terminar o seu Programa de Assistência Económica e Financeira acordado com a União Europeia e o FMI, em maio de 2011.

A economia portuguesa voltou a crescer cerca de 0,9%, pela primeira vez em quatro anos, de acordo com as Estimativas da Comissão Europeia

Para este crescimento contribuiu o comportamento positivo da procura interna, refletindo sobretudo a evolução das despesas de consumo final das famílias. Em 2014 o contributo do comércio externo foi negativo devido à aceleração das importações de bens e serviços, não tendo a dinâmica das exportações de bens e serviços compensado a das importações.

Este tipo de crescimento em que o consumo “puxa” pela economia mas provoca ao mesmo tempo um aumento das importações tem sido um problema constante da economia nas últimas décadas colocando uma forte pressão sobre a nossa balança comercial, situação que tinha sido atenuada nos últimos anos em que a implementação de uma forte política de austeridade levou à queda do consumo e por tabela das importações.

Merece, ainda, realce o bom ano que o setor do turismo conheceu que possibilitou uma contribuição decisiva deste setor para o equilíbrio da balança de bens e serviços.

No mercado de trabalho, de acordo com o Instituto Nacional de Estatística, o último valor da taxa de desemprego referente ao terceiro trimestre atingiu 13.1%,

o valor mais baixo em quatro anos e refletindo uma quebra de 2,4% face ao valor de 2013.

A inflação manteve-se tendencialmente negativa ao longo do ano, tendo em novembro a variação homóloga sido nula.

2.2.2 – Perspetiva para 2015

Na continuação do verificado nos últimos anos, perspetiva-se que em 2015 a economia continuará o seu processo de ajustamento de modo a eliminar os desequilíbrios macroeconómicos. Prevê-se um crescimento moderado da atividade económica e do nível dos preços, a par com a redução do endividamento externo.

Deste modo estima-se que o PIB cresça 1,5% em 2015 suportado por um crescimento vigoroso das exportações e da formação bruta de capital fixo de 4,2%.

Por sua vez o consumo privado deverá crescer à taxa de 2,1%, valor ligeiramente inferior aos 2,2% verificados em 2014.

A procura interna em 2015 deverá crescer 1,1%, contrastando com os 2,3% verificados no ano anterior, refletindo ainda, por um lado, o elevado nível de endividamento do setor privado e, por outro, o processo de consolidação orçamental. Neste contexto prevê-se que o consumo público cresça -0,5%.

Por seu turno o euro deverá registar, em termo médios, ligeira desvalorização face ao dolar pelo que a dinâmica das exportações deverá possibilitar a manutenção em 2015 da situação excedentária da balança corrente e de capital com valores de 2,8% e 2,5% do PIB respetivamente, permitindo assim continuar a consolidação da posição de investimento internacional.

A inflação em 2015 deverá continuar a permanecer em níveis baixos. As pressões de origem interna e externa no sentido da compressão dos preços deverão manter-se. Neste enquadramento, é provável que os preços de algumas matérias primas venham a registar variações médias negativas, destacando-se nestas a evolução da cotação do petróleo.

A economia deverá continuar a beneficiar em 2015 de níveis de taxas de juro historicamente baixas.

3 – Mercado imobiliário em Portugal

3.1 – Situação em 2014

A economia portuguesa nos anos mais recentes, fruto das dificuldades criadas pela assinatura do acordo de assistência financeira internacional, teve de lidar com um conjunto de restrições e incertezas que colocaram à prova a capacidade de gestão das organizações que atuam na área imobiliária. As mudanças aceleradas e constantes observadas no setor impuseram uma crescente necessidade de adaptação das empresas a realidades extremamente desafiantes.

Após alguns anos de diminuição nos volumes de procura, o **mercado de Escritórios** da grande Lisboa registou uma subida dos montantes negociados.

A retoma da procura, assim como as quebras continuadas de nova oferta ao longo dos últimos anos, contribuíram para a diminuição da *vacancy rate*, que encerrou o ano com 11,9%.

O otimismo do mercado de escritórios é corroborado pelos valores das rendas, designadamente pela correção em alta da renda *prime* na Zona do CBD, que subiu 50 cêntimos face ao ano anterior, situando-se nos 19 euros m²/mês.

Quanto ao **mercado Industrial**, o aumento de operações concretizadas levou a uma recuperação ligeira, acompanhada de uma perceção positiva gradual por parte dos diferentes operadores.

Ainda assim, os níveis reduzidos de procura dos últimos anos contribuíram para o aumento da oferta, com a concomitante quebra das rendas. Face a um reduzido número de novas construções, a oferta de armazéns de qualidade apresentou sinais de escassez.

O **segmento Residencial**, continuou a ser marcado pela conjugação de cortes significativos no rendimento das famílias e por um acesso ao crédito que se manteve restrito e dispendioso.

A exceção a esta realidade foram as vendas realizadas no âmbito do programa *Golden Visa*, cujas características, pecuniária e geográfica, o circunscrevem a um número de operações ainda muito limitado.

O novo ciclo iniciado pelo setor de **Retalho de rua**, ainda que muito circunscrito a zonas específicas, sinalizou o crescente interesse dos operadores por este segmento. Face à escassez de oferta, as rendas *prime* registaram um crescimento moderado.

O aumento registado no volume de investimento em ativos de rendimento confirmou que a taxa de rendibilidade se manteve elevada quando comparada com outros mercados, designadamente europeus.

Este facto atraiu capital internacional dos mais diversos pontos do globo, revelando uma elevada diversidade de investidores interessados em investir em Portugal.

O aumento da procura provocou uma compressão nas *yields* que incidiu, inicialmente, apenas nos setores de escritórios e de retalho nas ruas mais valorizadas, estendendo-se durante o segundo semestre aos restantes segmentos, com exceção apenas dos retail parks.

Realce-se o fato do crescente interesse de investidores estrangeiros na reabilitação de imóveis no CBD de Lisboa e Porto, para a promoção de uso residencial ou hoteleiro.

3.2 – Perspetiva para 2015

Para 2015, em termos globais, as previsões apontam para um crescimento generalizado do setor, suportado pelo fortalecimento dos *fundamentals* subjacentes, pela persistência de um contexto de taxas de juro relativamente baixas e pelas políticas acomodatórias dos bancos centrais.

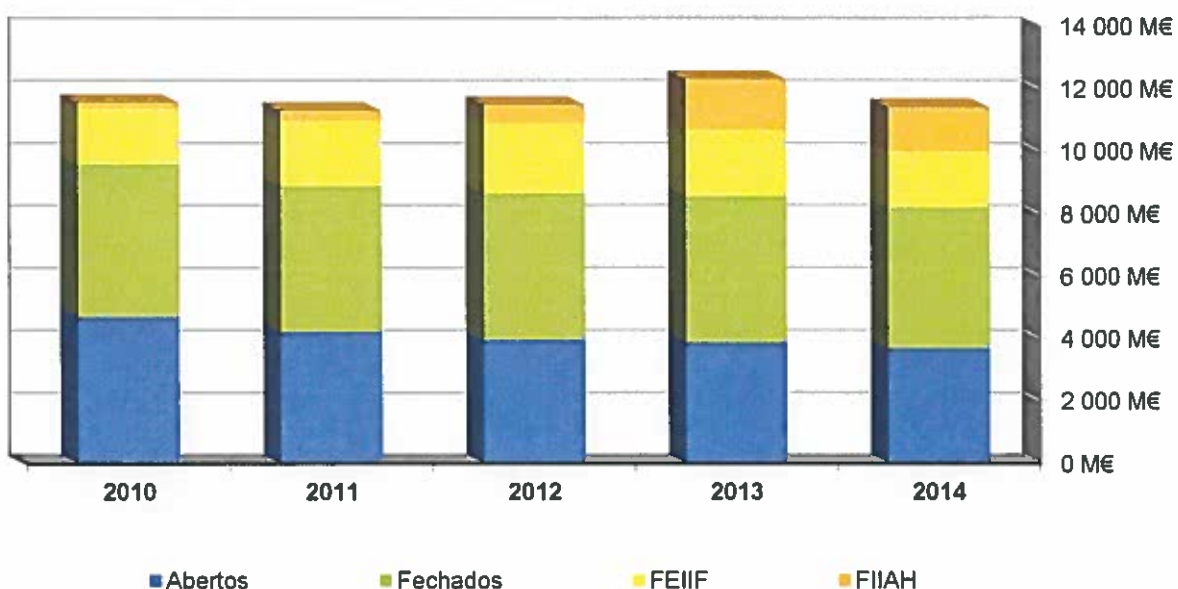
4 – O mercado dos fundos de investimento imobiliário em 2014

Em 31 de Dezembro de 2014, o valor líquido dos fundos de investimento imobiliário ascendia a 11.398 milhões de euros (M€), o que traduz uma diminuição dos montantes sob gestão de 894 milhões de euros (-7,3%) desde o início do ano.

Na mesma data o património imobiliário detido por estes fundos (incluindo imóveis, participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de fundos imobiliários) totalizou 13.340 M€, o que representa 117% do total das carteiras e engloba o recurso ao financiamento por parte destes fundos.

Todas as categorias de fundos imobiliários sofreram decréscimos nos montantes sob gestão: os Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional (FIIAH) registaram uma quebra de 11,5%, os Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEIIF) diminuíram 16,6%, os Fundos Imobiliários Abertos baixaram 5,1% e os Fundos Fechados sofreram um decréscimo de 3,3%.

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS PORTUGUÊS



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

Em 2014 não se constituíram novos fundos e registou-se a liquidação de 6 fundos fechados geridos por diversas sociedades, baixando para 248 o número de fundos imobiliários portugueses em atividade.

No final do ano, os fundos imobiliários portugueses eram geridos por 34 sociedades, sendo que as dez maiores concentravam 75% do mercado.

5 – Atividade desenvolvida

A sociedade desenvolveu em 2014 diversas atividades das quais se destacam:

- Apuramento e distribuição do rendimento anual por cada uma das 145.000 unidades de participação (up's) do fundo Fundiestamo I, de 23,3039 €, após a retenção anual de IRC de 16,6617 €. O montante global distribuído foi aproximadamente de 3,38 Milhões de euros (M€);
- Apuramento e distribuição do rendimento anual do Fundo Imopoupança, de 0,1923 €, após retenção de IRC de 0,0931 €, por cada uma das 2,05 milhões de up's, no montante global de cerca de 395 (m€);
- Pagamento à acionista Sagestamo do dividendo relativo ao exercício de 2013 no montante de 320.000 euros;
- Desenvolvimento das ações necessárias ao cabal cumprimento pela Fundiestamo das diversas exigências regulatórias de Compliance colocadas pelas Autoridades de Mercado;
- Aquisição de um imóvel sito na Rua da Atalaia, nº 138, em Lisboa para o Fundo Imopoupança;
- Adjudicação de uma prestação de serviços com vista à identificação de situações onde os Fundos possam concretizar a obtenção de poupanças fiscais relativamente aos seus imóveis;
- Atualização das avaliações do património imobiliário de acordo com a legislação em vigor;
- Execução dos procedimentos com vista à prorrogação da duração do Fundo Estamo;
- Acompanhamento da ação judicial intentada por um particular contra o Fundo Estamo relativo ao imóvel sito na Av. Alfredo Bensaúde, em que é

reivindicada a propriedade de uma área do terreno por usucapião. A produção da prova em julgamento foi totalmente favorável à Fundiestamo, motivo pelo qual é espetável que a ação seja considerada improcedente e, em consequência, seja reconhecida propriedade em toda a extensão do terreno à sua atual proprietária, sem prejuízo no entanto do autor vir a interpor recurso para as instâncias superiores, sendo expectável que tal recurso tenha um efeito meramente devolutivo;

- Prosseguimento das ações tendentes à resolução de algumas questões registrais que impendem sobre o imóvel sito em Bicesse-Cascais;
- Empreitada de Reabilitação Urbana no imóvel sito no Campo Grande nº50, pertencente ao Fundo Fundiestamo I em Lisboa. Intervenção geral interior com realização de trabalhos em várias especialidades;
- Apresentação de vários pedidos à Câmara Municipal de Lisboa no sentido desta reconhecer que as obras de reabilitação realizadas em diversos imóveis do Fundo Fundiestamo I, foram executadas em áreas definidas pela CML como de Reabilitação Urbana e desse modo puderem beneficiar da aplicação de taxa de IVA mais favorável;
- Empreitada de reabilitação do 2º andar do edifício sito na Rua Almirante Barroso nº 38, em Lisboa, com a execução de diversos trabalhos e reabilitação do Auditório existente no edifício;
- Lançamento de consultas para realização de diversos trabalhos no imóvel da Av. Júlio Dinis, nº 11, em Lisboa;
- Revisão do sistema de bombagem de esgotos e da rede incêndio no edifício sito na Av. Columbano Bordalo Pinheiro nº 86, em Lisboa;
- Certificação energética da totalidade dos imóveis detidos pelo Fundo Especial Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I, com exceção do edifício sito na Rua Vale do Pereiro, nº 4 e das frações autónomas do prédio urbano da Rua Ivone Silva, nº 4;

- Prestação de consultadoria técnica e económica às empresas de gestão de condomínios e aos próprios condóminos, na gestão das frações relativamente a obras de reparação, conservação e manutenção dos mesmos;

6 – Fundos sob gestão

A Fundiestamo teve sob gestão no exercício os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Estamo
- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I
- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança.

6.1 – Fundo Estamo

Este fundo tem um capital de 34 Milhões de euros (M€), representado por 3.400 unidades de participação, com o valor nominal de subscrição de 10 mil euros cada. Foi autorizada pela CMVM a sua constituição em 18 de Novembro de 2005. Iniciou a atividade em 16 de Janeiro de 2006.

As unidades de participação do fundo são detidas pelas empresas Sage secur e Estamo respetivamente na proporção de 3 399 e 1 unidade de participação.

O valor líquido global do fundo era em 31 de Dezembro de 2014 aproximadamente de 30,6 M€.

A carteira atual dos ativos imobiliários é constituída por dois imóveis.

O valor da unidade de participação em 31 de Dezembro de 2013 era de 9.008,6580 €.



O Resultado Líquido apurado no exercício foi um prejuízo de 319,9 mil euros (m€).

6.2 – Fundo Fundiestamo I

O fundo tem um capital de 145 Milhões de euros (M€), representado por 145.000 unidades de participação, com o valor de subscrição inicial de 1.000 € cada.

Foi constituído em Dezembro de 2007.

O valor líquido global do fundo era em 31 de Dezembro de 2014 de 145,2 M€.

A carteira de ativos imobiliários era constituída no final do exercício de 2014 por dezassete imóveis. Destes, doze encontravam-se arrendados ao Estado e a Outros Entes Públicos, quatro estavam devolutos e um arrendado parcialmente. Há ainda uma pequena habitação, anexa a um dos imóveis que também se encontra devoluta.

Para além dos imóveis referidos no parágrafo antecedente, manteve-se no exercício o contrato promessa de compra e venda do imóvel designado por Pavilhão do Conhecimento, sobre o qual ainda não foi possível assinar a respetiva escritura de compra, recebendo o fundo do promitente vendedor uma compensação mensal sobre o sinal entregue que per fez a totalidade do preço.

Em 31 de Dezembro de 2014 foi distribuído aos participantes do fundo cerca de 3,38 M€, conforme referido no ponto 3º supra.

O valor de cada unidade de participação, após a distribuição dos rendimentos, era em 31 de Dezembro de 2014 de 1001,2238 €.

O Resultado Líquido do exercício foi de 3,5 M€.

6.3 – Fundo Imopoupança

A constituição do fundo foi autorizada em 14 de Janeiro de 2010 e iniciou a atividade em 16 de Julho de 2010.

O valor inicial de subscrição de cada unidade de participação foi de 5,00 €.

O valor líquido global do fundo no fim do exercício era aproximadamente de 11,4 M€.

O número total de up's em circulação na data de referência era de 2,25 milhões de up's.

A carteira de ativos imobiliários do fundo é constituída por dez imóveis com o valor global de cerca de 9,1 M€.

Em 3 de Novembro de 2014 foi distribuído o rendimento anual no montante global de 395 mil euros, pelas 2.054.189 up's, o que correspondeu a um rendimento líquido unitário de 0,1923 €, após a retenção de IRC de 0,0931 €.

O valor da up em 31 de Dezembro de 2014 era de 5,0746 €.

O Resultado líquido do exercício foi de aproximadamente 397,6 m€.

7 – Demonstração de Resultados e Balanço

Os *Proveitos* do exercício atingiram cerca de 1,7 M€, valor semelhante ao verificado no exercício anterior. Deste montante, aproximadamente 82% correspondem às comissões de gestão dos fundos sob gestão e ainda à comissão de resgate. A referida percentagem é superior ao verificado no ano transato em cerca de um ponto percentual.

Do valor remanescente, 292 m€ referem-se a *Outros resultados de exploração*, refletindo os serviços prestados pela Fundiestamo às empresas do grupo e 19 m€ a *Juros e rendimentos similares* auferidos em depósitos bancários.

As comissões de gestão remuneração da Sociedade gestora pelos serviços prestados aos diversos fundos constam dos respetivos regulamentos de gestão. A comissão de gestão do fundo Estamo e Fundiestamo I correspondem respetivamente às taxas nominais de 0,36% e 0,8% anual, determinadas diariamente e incidindo sobre o Valor Líquido Global (VLG) 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 seu VLG, antes de comissões.

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

EVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE GESTÃO RECEBIDA DOS FUNDOS EM

2014 / ... / 2010

	Euro				
	2014	2013	2012	2011	2010
Fundo Estamo	111.095	115.292	121.271	120.288	120.853
Fundo Fundiestamo I	1.176.124	1.172.920	1.188.198	1.172.943	1.187.773
Fundo Imopoupança	98.940	82.784	75.464	67.709	4.955
Total	1.386.159	1.370.996	1.384.933	1.360.940	1.313.581

Por seu lado, os *Custos* totalizaram no exercício aproximadamente 1,2 M€.

Destes, destacam-se fundamentalmente duas rubricas que representaram no seu conjunto aproximadamente 88% do total: *Gastos gerais administrativos*, com cerca de 657 m€, correspondendo a um valor inferior ao do ano anterior em cerca de 3% e *Custos com o pessoal*, com 440 m€, refletindo também um decréscimo face ao exercício transato de aproximadamente 3%.

De referir que para a totalidade dos custos contribui o Imposto sobre o rendimento do exercício no montante de aproximadamente 145 m€, correspondendo a 12% do total.

No que concerne ao Balanço, o *Ativo* apresentou um valor de aproximadamente de 2,2 M€. Deste montante, perto de 64% corresponderem a *Disponibilidades e a Aplicações em instituições de crédito*.

Por seu turno, o *Passivo* representou cerca de 21% daquele, alcançando os 467 m€, registando um decréscimo face ao ano anterior de 40 m€ (8%).

Quanto ao *Capital Próprio*, no valor aproximado de 1,7 M€, apresentava um aumento de 115 m€, (7%) face ao ano anterior.

8 – Resultado líquido do exercício

O Resultado Líquido do exercício corresponde a um lucro de 435.197,04 euros.

9 – Proposta de aplicação de resultados

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

	(euros)
Reserva Legal	43.520,00
Dividendos	350.000,00
Resultados Transitados	41.677,04

10 – Dividendos distribuídos em exercícios anteriores

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

DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS

	EURO	
	2012	2013
Dividendo distribuído do ano	220 000	320 000
Dividendo distribuído de exercícios anteriores	1 000 000	-
Total	1 220 000	320 000

11 – Perspetiva de atividade da sociedade gestora para 2015

Relativamente ao fundo Estamo continuarão as ações tendentes à resolução das questões que impendem sobre os seus imóveis, nomeadamente por um lado, a resolução da ação que corre trâmites em tribunal relativo ao imóvel da Av. Alfredo Bensaúde e análise do projeto de loteamento, por outro, a regularização das questões registrais do terreno sito em Bicesse-Estoril.

Quanto ao fundo Fundiestamo I, no seguimento do que se tem verificado nos exercícios anteriores, os objetivos passarão pela alienação de alguns imóveis com vista a rodar a carteira de ativos patrimoniais de modo a libertar fundos que possibilitem a amortização total ou parcial do financiamento bancário.

Quanto ao fundo Imopoupança desenvolver-se-ão as ações que conduzam a um crescimento sustentado do fundo.

12 – Nota final

O Conselho de Administração agradece a colaboração sempre dispensada pela sua acionista Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA.

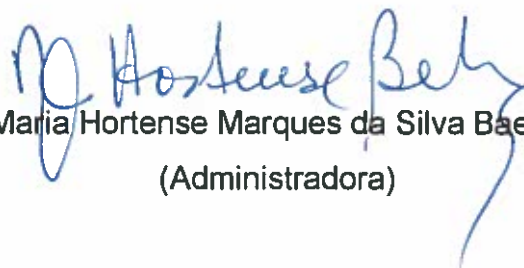
O Conselho agradece ainda a colaboração sempre demonstrada pelas autoridades de supervisão, CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e Banco de Portugal.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2015

O Conselho de Administração



António Jorge de Oliveira Morgado
(Administrador)



Maria Hortense Marques da Silva Baeta
(Administradora)

II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS

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

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

II.1. Objetivos de Gestão

Vide ponto Perspetivas para 2015.

II.2. Gestão do Risco Financeiro

Nos termos do Despacho nº 101/2009 – SETF, de 30 de Janeiro, e do cumprimento dos limites máximos de acréscimo de endividamento, definidos para 2014, na Lei nº 83-C/2013, de 31 de Dezembro, declara-se que a Fundiestamo não apresenta qualquer endividamento.

II.3. Prazo médio e atrasos de Pagamentos

Conforme evidenciado no anexo abaixo, em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de Fevereiro, com a alteração introduzida pelo Despacho nº 9870/2009,

de 13 de abril, e divulgação dos atrasos nos pagamentos, conforme definidos no Decreto – lei nº 65- A/2011, de 17 de maio:

PMP	2013	2014	Var. 2014/2013
Prazo (dias)	21,8	33,9	12,1

Dívidas Vencidas (€)	0-90 dias	Dívidas vencidas de acordo com o Art. 1.º DL 65-A/2011			
		90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias
Aq. De Bens e Serviços	65.669,50 €				
Aq. De Capital					
Total	65.669,50 €				

Em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de Fevereiro e, o Decreto de lei 65-A/2011, de 17 de Maio, o valor considerado foi só a dívida a fornecedores de bens e serviços, não foi considerado os saldos entre as empresas do grupo Sagesiamo

O prazo médio de pagamentos a fornecedores (PMP) de cada entidade pública registado no final do trimestre é definido pelo seguinte indicador:

$$PMP = \frac{\sum_{t-11}^t DF}{\sum_{t-11}^t A} \times 365$$

Em que DF corresponde ao valor da dívida de curto prazo a fornecedores de bens e serviços observados no final de cada trimestre e A corresponde às aquisições de bens e serviços efetuadas no trimestre.

II.4. Remunerações e outras regalias

Os valores das remunerações dos Órgãos Sociais, atenta às disposições constantes no Capítulo VI do Decreto de Lei nº 71/2007, de 27 de Março, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto de Lei nº 8/2012, de 18 de Janeiro (Estatuto do Gestor Público), bem como as orientações estabelecidas pelo Despacho nº 764/SETF/2012, de 24 de Maio.

As remunerações dos Órgãos Sociais durante o ano de 2014, foram as seguintes:

1. Mesa Assembleia Geral

Mandato	Cargos	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Remunerações Anual 2014 (€)		
				Bruto (1)	Redução Remuneratórias (2)	Valor após Reduções (3)= (1)- (2)
2008-2010	Presidente	Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus	311,86 €	623,72 €	68,62 €	555,10 €
2008-2010	Secretária	Dora Isabel Dias Sobral Chumela	187,26 €	374,52 €	17,04 €	357,48 €

2. Órgão (s) de Fiscalização

Fiscal único e Revisor Oficial de Contas

Mandato	Cargos	Identificação SROCROC		Designação			Nº de Mandatos exercidos na Sociedade
		Nome	Número	Forma (1)	Data	Contratada	
2008-2010	Fiscal Único	Alves da Cunha & Associados (inscrita na OROC sob o n.º 74 inscrita na CMVM sob o n.º 2699) - representada por Dr. José Alves da Cunha, ROC n.º 585	585	AG	02/06/2008		3
2008-2010	Suplente	José Duarte Assunção Dias, ROC n.º 513	513	AG	02/06/2008		3

Legenda: (1) - Indicar AG/DUE/Despacho

Nome	Remuneração Anual 2014 (€)		Valor após Reduções (3) = (1) -(2)
	Bruto (€)	Reduções Remuneratórias (2)	
Alves da Cunha & Associados - representada por Dr José Alves da Cunha, ROC n.º 585	4.875,24 €		4.875,24 €

* Valor de retribuição em conformidade com as orientações estabelecidas pelo Despacho n.º 764/SETF/2012, de 24 de Maio

3. Conselho de Administração

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRLO	
			Forma (1)	Data	Identificação Entidade	Pagadora (O/D)
2009-2010	Vogal	Dr. António Morgado	AG	02/06/2008	NA	NA
2009-2010	Vogal	Eng ^a Hortense Baeta	AG	02/06/2008	NA	NA

Legenda: (1) Índice Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)

Nota: OPRLO - Opção pela Remuneração do Lugar de Origem, OD - Origem / Destino

Membro de CA	Acreditação de Função		
	Entidade	Função	Regime
Dr. António Morgado	NA	NA	NA
Eng ^a Hortense Baeta	NA	NA	NA

Membros do CA	ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO				
	Fixado	Classificação	Valores mensais Bruto €		
			(S/N)	[A/B/C]	Remuneração Base
Dr. António Morgado	S	C		3 662,56 €	1 465,02 €
Eng ^a Hortense Baeta	S	C		3 662,56 €	1 465,02 €

Nome	Remuneração Anual Previstas (€)						
	Variável	Fixa **	Outra	Redução Lei 12-A/2010	O. Reduções Remuneratórias	Redução anos anteriores*	Bruta após Reduções Remuneratórias
Dr. António Morgado	0,00 €	68 856,08 €	0,00 €	3 204,01 €	5 193,50 €	0,00 €	60 458,57 €
Eng ^a Hortense Baeta	0,00 €	68 856,08 €	0,00 €	3 204,01 €	5 193,50 €	0,00 €	60 458,57 €

Nota: Redução de anos anteriores: refere a remunerações regularizadas no ano em referência a períodos anteriores; * indicar os motivos subjacentes a este procedimento; ** incluir a remuneração + as despesas de representação

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual Efectivas (€)				
	Variável	Fixa **	Bruto (1)	Reduções Remuneratórias (2)	Valor após Reduções (3)=(1)-(2)
Dr. António Morgado	0,00 €	68 856,08 €	68 856,08 €	8 397,51 €	60 458,57 €
Eng ^a Hortense Baeta	0,00 €	68 856,08 €	68 856,08 €	8 397,51 €	60 458,57 €

Nota: Redução de anos anteriores: refere a remunerações regularizadas no ano em referência a períodos anteriores;

* indicar os motivos subjacentes a este procedimento; ** incluir a remuneração + as despesas de representação (sem reduções)

Membro de CA (Nome)	Benefícios sociais (€)							
	Subsídio de Refeição		Regime de Proteção Social		Seguro de Saúde	Seguro de Vida	Outros	
	Valor/Dia	Montante pago Ano	Identificação	Valor			Identificação	Valor
Dr. António Morgado	0,00 €	0,00 €	SS	7 041,97 €	984,88 €	0,00 €	N.A.	N.A.
Eng.º Hortense Baeta	0,00 €	0,00 €	SS	7 095,05 €	1 808,82 €	0,00 €	N.A.	N.A.

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações Móveis (€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Dr. António Morgado	80,00 €	744,91 €	
Eng.º Hortense Baeta	80,00 €	642,29 €	

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas								
	Viatura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da viatura	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Térmo	Valor da Renda Normal	Gasto Anual com Rendos	N.º Prestações Contratadas Remanescentes
Dr. António Morgado	Sim	Sim	39 546,52 €	Parting	2012	2016	644,83 €	7 737,96 €	22
Eng.º Hortense Baeta	Sim	Sim	44 987,90 €	Parting	2009	2014	705,95 €	8 471,20 €	0

Legenda (1) aluguel / R.O. / Leasing ou outro

Membro do CA (Nome)	Plafond mensal definido para combustível	Gastos anuais associados a Viaturas (€)				Observações
		Combustível	Portagens	Outras Reparações	Seguro	
Dr. António Morgado	332,72 €	2 710,84 €	165,05 €	0,00 €	0,00 €	
Eng.º Hortense Baeta	332,72 €	1 728,81 €	237,60 €	0,00 €	0,00 €	

Membro do CA (Nome)	Gastos anuais associados a deslocações em Serviço (€)					
	Deslocações em Serviço	Custo com Alojamento	Ajudas de Custo	Outras		Gasto total com viagens (Σ)
				Identificar	Valor	
Dr. António Morgado	109,35 €	0,00 €	0,00 €	n.a.	0,00 €	109,35 €
Eng.º Hortense Baeta	290,95 €	0,00 €	0,00 €	n.a.	0,00 €	290,95 €

II.5- Redução de gastos operacionais

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2014, conforme evidenciado no anexo abaixo:

PRC	Meta	2014 Exec.	2013 Exec.	2012 Exec.	2011 Exec.	2010 Exec.	Absoluta	%	Absoluta	%
							Variação	2014/2013	Variação	2014/2010
(1) CMVMC (m€)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0%	0,00 €	0%
(2) FSE (m€)		657.035,33 €	676.552,02 €	902.832,31 €	851.213,77 €	995.797,81 €	-19.516,69 €	-3%	-338.762,48 €	-34%
Deslocações/Estadas	em linha com 2013	2.389,21 €	1.605,55 €	3.131,82 €	4.199,16 €	5.369,62 €	783,66 €	49%	-2.980,41 €	0%
Ajudas de custo	em linha com 2013	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0%	0,00 €	0%
Comunicações	em linha com 2013	4.432,61 €	5.630,31 €	5.122,29 €	4.857,34 €	1.109,88 €	-1.205,70 €	0%	3.322,93 €	0%
(3) Gastos com o pessoal (m€)		439.816,63 €	455.929,91 €	432.078,33 €	398.476,98 €	381.170,74 €	-16.113,28 €	-4%	58.645,89 €	15%
(3.1) dos quais indemnizações	n.a.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0%	0,00 €	0%
(4) Total Gastos = (1) +(2) +(3) -(3.1)		1.096.851,96 €	1.132.481,93 €	1.334.910,64 €	1.249.690,75 €	1.376.968,55 €	-35.629,97 €	-3%	-280.116,59 €	-20%
(5) Volume de negócios (m€)		1.428.093,91 €	1.392.756,43 €	1.440.485,00 €	1.392.013,97 €	1.332.135,19 €	35.337,48 €	0%	95.958,72 €	7%
Peso dos Gastos no VN (4)/(5) (%)		77%	81%	93%	90%	103%	0,00 €	0%	0,00 €	0%
Numero de RH	-3% face 2012	7	7	8	8	n.a.	0,00 €	0%	n.a.	0%
Nº de efectivos		5	5	5	5	n.a.	0,00 €	0%	n.a.	0%
Nº de cargos de Direcção		1	1	1	1	n.a.	0,00 €	0%	n.a.	0%
Nº de efectivos/cargos Direcção		5	5	5	5	n.a.	0	0%	n.a.	0%
Viaturas							0	0%	n.a.	0%
Nº de Viaturas		1	1	n.a.	n.a.	n.a.	0,00 €	0%	n.a.	0%
Gastos com as viaturas		22.621,69	22.817,95	n.a.	n.a.	n.a.	-196,26 €	0%	n.a.	0%

II.6 – Informação a constar no Site do SEE

O quadro infra, conforme modelo disponibilizado, menciona a informação que se encontra divulgada a 31 de Dezembro de 2014 no Site da Empresa:

Informação a constar no Site do SEE	Divulgação		Comentários
	SMN.A.	Data Atualização	
Estátulos	Sim		
Caracterização da Empresa	Sim		
Função de Tuleia e acionista	Sim		
Modelo Governo/Membros dos Órgãos Sociais	Sim		
Identificação dos órgãos sociais	Sim		
Estábulo remuneratório fixado	Sim		Relatório e Contas
Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	Sim		Relatório e Contas
Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	Não		Vai-se proceder à sua regularização em 2015
Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos órgãos Sociais	Não		Vai-se proceder à sua regularização em 2015
Esforço Financeiro Público	NA		
Ficha Síntese	NA		
Informação Financeira histórica e atual	Sim		
Princípios de Bom Governo	Sim		
Regulamentos Internos e Externos a que a empresa está sujeita	Sim		
Transações Relevantes com entidades relacionadas	Sim		
Outras transações	Sim		
Análise de sustentabilidade da empresa nos domínios:	Sim		
Económica	Sim		
Social	Sim		
Ambiental	Sim		
Avaliação do cumprimento dos Princípios de Bom Governo	Sim		
Código de Ética	Sim		


II.7. Cumprimento das orientações legais

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2014, para efeitos de sistematização da informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro infra:

Cumprimento das Orientações Legais	Cumprimento			Quantificação / Identificação	Justificação/Referência ao Ponto do Relatório
	Sim	Não	N.A.		
Objetivos da Gestão:					
Objetivo 1			X		
Objetivo 2			X		
Objetivo 3			X		
Gestão do Risco Financeiro			X		Vide ponto 1.2 Gestão do Risco Financeiro
Limites de Crescimento do Endividamento			X		Vide ponto 1.2 Gestão do Risco Financeiro
Evolução do PMP a fornecedores	X			Variação em 2014 do PMP a fornecedores (em dias): 12,1	Vide ponto 1.3 Prazo médio e atrasos de Pagamentos
Diligência dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")			X		
Recomendações do acionista na última aprovação de contas:					
Recomendação 1			X		
Recomendação 2			X		
Etc.			X		
Remunerações:					
Não atribuição de prémios de gestão, nos termos artº 41º da Lei 83-C/2013	X				
Órgãos sociais - reduções remuneratórias vigentes em 2014	X				
Auditor Externo - redução remuneratória nos termos do artº 73º da Lei 83-C/2013			X		
Restantes trabalhadores - reduções remuneratórias vigentes em 2014	X				Vide 1.4 Remunerações e outros regimes
Restantes trabalhadores - proibição de valorizações remuneratórias, nos termos do artº 39º da Lei 83-C/2013	X				
Artigo 32º da EGP					
Utilização de cartões de crédito			X		
Reembolso de despesas de representação pessoal			X		
Contratação Pública					
Aplicação das normas de contratação pública pela empresa			X		
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas			X		
Contratos submetidos a visto prévio do TC			X		
Auditorias de Tribunal de Contas					
Recomendação 1			X		
Recomendação 2			X		
Parque Automóvel					Vide ponto 1.5. Redução de gastos operacionais
N.º de Viaturas	X			1	
Gastos com Viaturas	X			22.621,69 €	
Gastos Operacionais das Empresas Públicas (art. 61.º da Lei 83-C/2013)	X				Vide ponto 1.5. Redução de gastos operacionais
Redução de Trabalhadores (art. 68.º da Lei 83-C/2013)					
N.º de trabalhadores	X			Var. absoluta e %em 2014 face a 2013: 0	
N.º de cargos dirigentes	X			Var. absoluta e %em 2014 face a 2013: 0	
Princípio da Unidade do Tesourarista (art. 123.º da Lei 83-C/2013)					
Disponibilidade e centralização no IGCP			X		
Juros auferidos em incumprimento da UTE e entregues em Receita ao Estado			X		Está dispensada do cumprimento do PUT

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2015

O Conselho de Administração



Dr. António Jorge de Oliveira Morgado

Administrador



Engª Maria Hortense Marques da Silva Baeta

Administradora

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

BALANÇO,

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

E

MAPA DE FLUXOS DE TESOURARIA

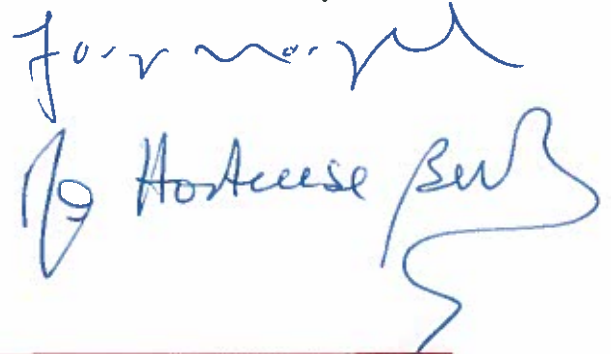
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

<u>Rubricas</u>	<u>Notas</u>	<u>31 - 12 - 2014</u>	<u>31 - 12 - 2013</u>
<u>Activo</u>			
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	4	469,50	469,50
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	538 233,63	130 275,30
Aplicações em instituições de crédito	4	850 000,00	1 300 000,00
Outros activos tangíveis	5	6 761,82	9 873,99
Outros activos	7	788 553,81	668 425,88
Total de Activo		2 184 018,76	2 109 044,67
<u>Passivo</u>			
Provisões	16	76,60	2 304,52
Passivos por impostos correntes	6	102 072,84	56 864,28
Outros passivos	8	365 267,59	448 471,18
Total de Passivo		467 417,03	507 639,98
<u>Capital</u>			
Capital	9	1 000 000,00	1 000 000,00
Outras reservas e resultados transitados	10	281 404,69	219 678,99
Resultados do exercício	10	435 197,04	381 725,70
Total de Capital		1 716 601,73	1 601 404,69
Total de Passivo + Capital		2 184 018,76	2 109 044,67

O Técnico Oficial de Contas



A Administração



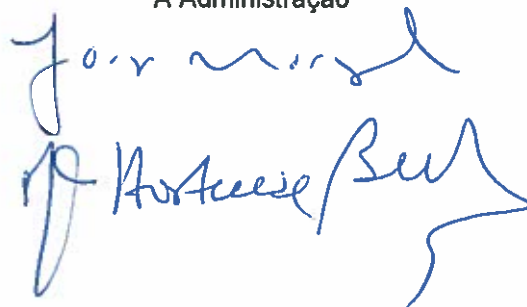
**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS NOS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013**

<u>Rubricas</u>	<u>Notas</u>	<u>31 - 12 - 2014</u>	<u>31 - 12 - 2013</u>
Juros e rendimentos similares	11	18 742,54	22 112,31
Margem financeira		18 742,54	22 112,31
Rendimentos de serviços e comissões	12	1 428 093,91	1 392 756,43
Encargos com serviços e comissões	12	60 901,55	65 570,69
Outros resultados de exploração	13	291 920,48	303 549,49
Produto Bancário		1 677 855,38	1 652 847,54
Custos com pessoal	14	439 816,63	455 929,91
Gastos gerais administrativos	15	657 035,33	676 552,02
Amortizações do exercício	5	3 212,16	3 082,49
Provisões líquidas de reposições e anulações	16	(2 227,92)	(22,59)
Resultados antes de impostos		580 019,18	517 305,71
Impostos			
Correntes		144 822,14	135 580,01
Resultados após impostos		435 197,04	381 725,70

O Técnico Oficial de Contas



A Administração



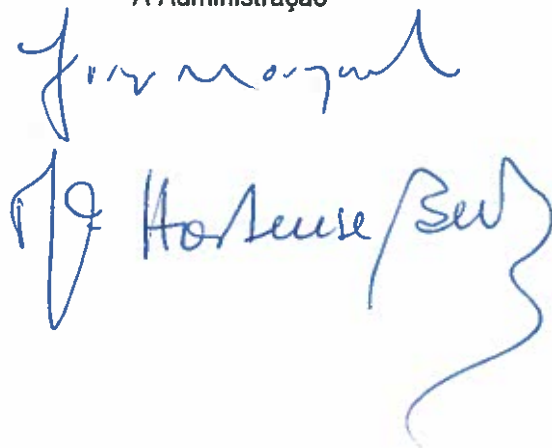
**DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NOS CAPITAIS PRÓPRIOS
NOS EXERCÍCIOS FINDOS A 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013**

	<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 2012	1 000 000	120 177	1 065 309	254 193	2 439 679
Tranferência para reservas		25 420	228 773	(254 193)	
Dividendos			(1 220 000)		(1 220 000)
Resultado líquido do exercício				381 726	381 726
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	1 000 000	145 597	74 081	381 728	1 601 405
Tranferência para reservas		38 176	23 551	(61 727)	
Dividendos				(320 000)	(320 000)
Resultado líquido do exercício				435 197	435 197
Saldos em 31 de Dezembro de 2014	1 000 000	183 773	97 632	435 197	1 716 602

O Técnico Oficial de Contas



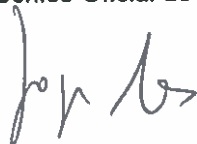
A Administração



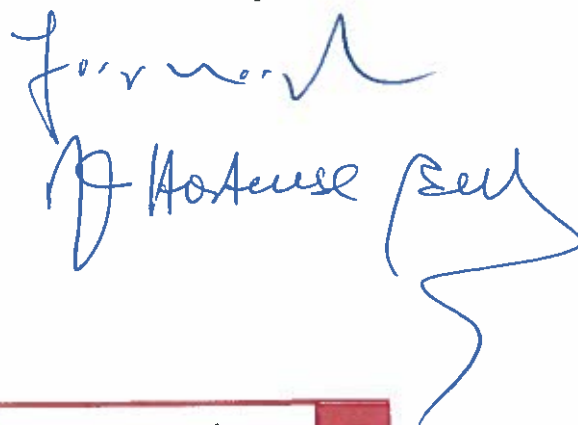
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
NOS EXERCÍCIOS FINDOS A 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

	2014	2013
<u>Actividades Operacionais</u>		
Recebimento de clientes	1 570 731	1 577 606
Pagamentos a fornecedores	(770 212)	(990 584)
Pagamentos ao pessoal	(203 889)	(195 614)
<i>Fluxos gerados pelas operações</i>	596 630	391 408
Pagamentos/recebimentos do imposto s/rendimento	(56 864)	(71 347)
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional	(624 338)	(1 459 195)
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional	28 474	(11 109)
<i>Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias</i>	(56 099)	(1 150 243)
<i>Fluxos das actividades operacionais</i>	(56 099)	(1 150 243)
<u>Actividades de Investimento</u>		
Recebimentos provenientes de:		
Juros e rendimentos similares	14 057	20 794
<i>Fluxos das actividades de Investimentos</i>	14 057	20 794
Variação de caixa e seus equivalentes	(42 042)	(1 129 450)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	1 430 745	2 560 194
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	1 388 703	1 430 745

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 objeto 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 arrendamento preferencialmente ao Estado e a outros entes públicos.

Os fundos de investimento imobiliários, bem como as carteiras de ativos sob gestão, em 31 de Dezembro de 2014 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 respetivos 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) Ativos tangíveis

Nos termos da norma IAS 16 – "Ativos fixos tangíveis", os ativos tangíveis utilizados pela Fundiestamo para o desenvolvimento da sua atividade 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 ativo 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 Coletivas (IRC) e respetiva Derrama, cuja taxa agregada em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 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

Têm sido constituídos em anos anteriores 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 objetiva, originando a existência de diferentes interpretações. Nestes casos, os valores registados resultam do melhor entendimento dos órgãos responsáveis da Sociedade sobre o correto enquadramento das suas operações, o qual é no entanto suscetível de ser questionado por parte das Autoridades Fiscais.

4. DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, o saldo desta rubrica corresponde a depósitos à ordem domiciliados na Caixa Geral Depósitos, S.A. e no BPI. Em 31 de Dezembro de 2014 a empresa tem constituído um depósito a prazo na Caixa Geral de Depósitos.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caixa	470	470
Depósitos à ordem	538 234	130 275
Aplicações em instituições de crédito	850 000	1 300 000
Total disponibilidades	<u>1 388 703</u>	<u>1 430 745</u>

5. ACTIVOS TANGÍVEIS

No ano de 2014, o movimento ocorrido nas rubricas de ativos tangíveis foi o seguinte:

	<u>Saldo em 31-12-2013</u>			<u>Movimentos no período</u>		<u>Saldo em 31-12-2014</u>		
	<u>Valor Bruto</u>	<u>Amortizações Acumuladas</u>	<u>Valor Líquido</u>	<u>Correc.</u>	<u>Amortizações do exercício</u>	<u>Valor Bruto</u>	<u>Amortizações Acumuladas</u>	<u>Valor Líquido</u>
Mobiliário	10 008	5 553	4 455	-	1 251	10 008	6 804	3 204
Máquinas e Ferramentas	809	643	166	100	89	809	632	177
Equipamento Informático	11 777	7 851	3 926	-	1 534	11 777	9 385	2 392
Instalações Interiores	3 388	2 061	1 327	-	339	3 388	2 400	988
	<u>25 982</u>	<u>16 108</u>	<u>9 874</u>	<u>100</u>	<u>3 212</u>	<u>25 982</u>	<u>19 220</u>	<u>6 762</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>2014</u>	<u>2013</u>
Impostos correntes	144 822	135 580
Resultado antes de imposto	580 019	517 306
Carga fiscal	24,97%	26,21%

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objeto de revisão por parte da Administração Fiscal durante um período de quatro anos. Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2011 a 2014 poderão vir a ser revistas. Na opinião do Conselho de Administração da Sociedade, não é previsível que qualquer

correção ou liquidação adicional, relativamente aos exercícios acima referidos, seja significativa para as demonstrações financeiras anexas.

7. OUTROS ATIVOS

Outros Ativos	2014	2013
Comissões de gestão dos fundos a receber	397 915	366 545
Outros Devedores		
Sagestamo	514	23 289
Estamo		255 863
Consest	7 146	7 146
Outros		4 108
Rendimentos a receber	370 573	4 916
Despesas com encargos diferidos		
Seguros	6 737	
Rendas	5 449	6 376
Outros	221	184
	788 554	668 426

O saldo das contas referentes a "rendimentos a receber" relaciona-se com gastos a imputar a empresas do grupo ainda não faturados e comissão de gestão.

8. OUTROS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Outros Passivos	2014	2013
Encargos com férias e subsídio de férias	58 018	133 743
Sagestamo	147 565	159 856
Estamo	14 865	42 208
Fundger	54 104	
Outros fornecedores	65 670	32 967
Outros credores	7 541	66 182
IVA a pagar		53 036
Segurança Social	9 465	9 302
Retenções na fonte de IRS	8 039	8 041
	365 268	505 335

Os saldos das contas da Sagestamo e da Estamo a 31 de Dezembro de 2014 referem-se aos saldos de débitos efetuados por aquelas empresas na partilha de custos de estrutura.

9. CAPITAL SUBSCRITO

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, 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 2014 e 2013, estas rubricas têm a seguinte composição:

Rubrica	2014	2013
Outras reservas e resultados transitados		
Reservas Legais	183 773	145 598
Resultados Transitados	97 632	74 081
	281 405	219 679
Resultados líquidos do exercício	435 197	381 726
	716 602	601 405

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 fração 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>2014</u>	<u>2013</u>
Outros juros e rendimentos similares	<u>18 743</u>	<u>22 112</u>

12. RENDIMENTOS / ENCARGOS COM SERVIÇOS E COMISSÕES

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, estas rubricas têm a seguinte composição:

<u>Rendimentos / Encargos com Serviços e Comissões</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Comissões de Gestão</u>		
Imopoupança	98 940	82 784
Estamo	111 095	115 292
Fundiestamo I	<u>1 176 124</u>	<u>1 172 920</u>
	<u>1 386 159</u>	<u>1 370 996</u>
<u>Comissões de Resgate</u>		
Imopoupança	<u>41 935</u>	<u>21 760</u>
<u>Custos</u>		
Outras	60 902	65 571
	<u>60 902</u>	<u>65 571</u>

O valor de outros custos refere-se a taxas de supervisão debitadas pela CMVM, as quais incidem sobre aos valores dos fundos sob gestão, sendo estes montante igualmente debitados aos respetivos fundos

13. OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

<u>Outros Resultados de Exploração</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Quotizações	5 600	5 600
Perdas extraordinárias	38	363
Outros custos	5 038	5 271
Outros impostos	216	386
Outros rendimentos e receitas	(302 812)	(315 170)
	<u>(291 920)</u>	<u>(303 549)</u>

14. CUSTOS COM O PESSOAL

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica tem a seguinte composição:

<u>Custos com pessoal</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Remunerações dos órgãos de gestão	120 338	131 231
Remunerações dos empregados	226 051	227 729
	<u>346 389</u>	<u>358 960</u>
Encargos sociais	84 383	88 865
Outros custos com pessoal - formação e seguros de doença	9 045	8 106
	<u>439 817</u>	<u>455 930</u>

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, o número de efetivos ao serviço da Sociedade era de cinco.

15. GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

Em 31 de Dezembro 2014 e 2013, esta rubrica tem a seguinte composição:

<u>Gastos gerais administrativos</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fornecimentos de terceiros		
Água energia e combustíveis	9 139	13 076
Material consumo corrente	1 944	3 518
Material higiene e limpeza	5 640	6 210
Comunicações	4 433	5 638
Deslocações e estadas	2 389	1 606
Publicidade	2 758	3 584
Conservação e reparação	4 196	4 069
Rendas e alugueres	73 896	74 098
Avenças e honorários	1 661	2 030
Consultores e auditores externos	47 109	44 067
Comissões (BPI)	81 240	69 850
Avaliadores externos	5 320	12 977
Consultoria Fundger	216 274	216 468
Sagestamo - repartição de custos	147 565	158 552
Estamo - repartição de custos	14 865	22 877
Outros serviços	38 607	37 933
	<u>657 035</u>	<u>676 552</u>

16. PROVISÕES

A 31 de Dezembro de 2014 foram constituídas as seguintes provisões para riscos gerais de crédito:

<u>Devedor</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sagestamo	514	
Consest	7 145	
Estamo		223 306
Total	7 659	223 306
Provisão riscos gerais de crédito	1%	1%
Valor da provisão	<u>77</u>	<u>2 233</u>
Provisão constituída no exercício	<u>(2 228)</u>	<u>(23)</u>

17. ACTIVOS GERIDOS

Os Fundos geridos pela Fundiestamo consistem em três fundos imobiliários, dois dos quais são fundos fechados e um é um fundo aberto. A constituição dos mesmos foi autorizada por deliberações do Conselho Diretivo da CMVM - Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Fundo	2014			2013		
	Valor do Fundo	UP's em Circulação	Valor da UP	Valor do Fundo	UP's em Circulação	Valor da UP
Imopoupança	11 415 748	2 249 572	5,0746	8 794 574	1 738 770	5,0579
Estamo	30 629 437	3 400	9 009	30 949 310	3 400	9 103
Fundiestamo I	145 177 449	145 000	1 001	145 068 262	145 000	1 000
	<u>187 222 634</u>			<u>184 812 146</u>		

18. REMUNERAÇÕES DOS ORGÃOS DE GESTÃO DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

	2014	2012
Conselho de administração	120 338	131 231
Assembleia geral		461
Revisor Oficial de Contas	4 875	4 875
	<u>125 213</u>	<u>136 567</u>

19. PROVEITOS POR MERCADOS GEOGRÁFICOS

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

20. CONSOLIDAÇÃO

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, as demonstrações financeiras da Sociedade são incluídas nas contas consolidadas da Parública – Participações Públicas, SGPS, empresa mãe do grupo em que se insere e que controla por via indireta, 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 2014 e 2013 os principais saldos e transações com a Sagestamo e empresas do grupo foram os seguintes (saldos devedores/credores):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Balanço (ativo / (passivo))</u>		
Sagestamo	9 504	23 289
Estamo	233 850	255 863
Consest	11 101	7 146
Sagestamo	(147 565)	(159 856)
Estamo	(14 865)	(42 208)
<u>Demonstração de Resultados</u>		
<u>Proveitos</u>		
Sagestamo	8 990	18 934
Estamo	233 850	208 019
Consest	3 955	4 057
<u>Custos</u>		
Sagestamo	147 565	158 552
Estamo	14 865	22 877

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 2014, (que evidencia um total de 2.184.019 euros e um total de capital próprio de 1.716.602 euros, incluindo um resultado líquido de 435.197 euros), a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no Capital Próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, 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, o resultado das suas operações, as alterações no capital próprio e os fluxos de caixa, 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 2014, o resultado das suas operações, as alterações no capital próprio 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 às sociedade gestoras de fundos de investimento imobiliário.

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 3 de Março de 2015


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

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 2014 que lhe foram presentes pelo Conselho de Administração da **FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**.
2. Durante o exercício em apreço, a Sociedade continuou a assegurar a gestão de 3 fundos imobiliários: o Fundo Estamo, o Fundo Fundiestamo I e o Fundo Imopoupança. Os rendimentos com serviços e comissões cresceram cerca de 2,54%, comparativamente com 2013, e os gastos gerais administrativos, acrescidos dos custos com o pessoal, diminuíram 3,15% em igual período. Neste contexto, foi possível obter um resultado líquido do exercício de euros (435.197,04 euros), superior ao registado em 2012 (381.725,70 euros) em cerca de 14% .
3. O Fiscal Único acompanhou a gestão da Empresa durante o exercício de 2014 e desenvolveu as análises e verificações adequadas às circunstâncias, tendo emitido ainda a competente Certificação Legal das Contas, com data de hoje.
4. Assim sendo, somos de parecer que:
 - a) sejam aprovados o relatório de gestão e as contas do exercício de 2014;
 - 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, 3 de Março de 2015

O FISCAL ÚNICO


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