

FUNDIESTAMO

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

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2015

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 ACIONISTA

A Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA é detida a 100% pela Parpública – Participações Públicas, (SGPS), SA, após a fusão por incorporação da Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, S.A.

Índice

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	5
1 – A Sociedade gestora	6
2 – Evolução da economia portuguesa em 2015	6
3 – Mercado imobiliário em Portugal	7
Escritórios.....	7
Retailo	8
Logística	9
Turismo.....	9
Habitação	9
4 – O mercado dos fundos de investimento imobiliário em 2015	10
5 – Atividade desenvolvida.....	10
6 – Fundos sob gestão	12
6.1 – Fundo Estamo.....	12
6.2 – Fundo Fundiestamo I.....	13
6.3 – Fundo Imopoupança.....	14
7 – Demonstração de Resultados e Balanço	15
8 – Resultado líquido do exercício.....	17
9 – Proposta de aplicação de resultados	17
10 – Dividendos distribuídos em exercícios anteriores.....	17
11 – Perspetiva de atividade da sociedade gestora para 2016	18
12 – Nota final.....	18
II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS	20
II.1. Objetivos de Gestão	21
II.2. Gestão do Risco Financeiro.....	21
II.3. Prazo médio e atrasos de Pagamentos.....	21
II.4. Remunerações e outras regalias.....	22
1. Mesa Assembleia Geral.....	23
2. Órgão (s) de Fiscalização.....	23
3. Conselho de Administração	24
4. Distribuição das Remunerações por Género.....	26
II.5- Redução de gastos operacionais.....	26

II.6 – Informação a constar no Site do SEE.....	27
II.7. Cumprimento das orientações legais.....	27
III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015	30
IV. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO E CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	48

Handwritten signature

I.
RELATÓRIO
DO
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

2018

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 – Evolução da economia portuguesa em 2015

Após dois trimestres de crescimento, no início de 2015, a economia portuguesa sofreu uma desaceleração no terceiro trimestre, tendo retomado a trajetória de crescimento durante o quarto trimestre.

Os principais motores deste crescimento têm sido a evolução positiva das exportações, as melhorias das condições de financiamento, em particular pela evolução em baixa das taxas de juro, e a retoma da procura interna, resultando esta do aumento do consumo das famílias e do aumento do investimento por parte das empresas.

De acordo com o Boletim Económico do Banco de Portugal relativo a dezembro de 2015, prevê-se que o crescimento do Produto Interno Bruto se tenha cifrado

em 1,6% em 2015, aumentando para 1,7% em 2016 e 1,8% em 2017. Estas previsões representam uma revisão em baixa face a estimativas anteriores, em resultado da previsão de uma evolução menos favorável da economia mundial, com os consequentes efeitos na evolução das exportações.

O consumo público registou uma evolução de 0,1% em 2015, devendo esta manter-se em valores reduzidos, de 0,3% em 2016 e 0,1% em 2017, nos próximos anos.

A taxa de desemprego sofreu uma descida para 12,4% em 2015, prevendo-se que venha a atingir os 11,0% em 2016 e os 10,4% em 2017.

Por seu lado a taxa de inflação registou em 2015 uma subida de valor para 0,6%, prevendo-se que atinja os 1,1% em 2016 e os 1,6% em 2017, o que representa uma melhoria face ao cenário de estagnação dos últimos anos.

Estas previsões não incorporam na perspetiva para os anos seguintes os efeitos que as novas medidas anunciadas pelo governo, parte das quais se encontram incluídas no projecto de Orçamento de Estado em discussão na Assembleia da República, possam trazer, nem os efeitos que a evolução da política e economia internacionais possam ter, dada a fase de instabilidade que presentemente se atravessa.

3 – Mercado imobiliário em Portugal

Apresenta-se em seguida uma caracterização da evolução dos vários segmentos de mercado em 2015.

Escritórios

O mercado de escritórios em Lisboa apresentou, durante o ano de 2015, um registo bastante positivo, em linha com a recuperação geral do mercado imobiliário, animado por uma atitude mais positiva por parte das empresas, mais

viradas para o crescimento do que para a contenção e reestruturação de custos, fatores que tinham norteado a sua atuação durante os anos precedentes.

Do lado da oferta, começou a mostrar-se uma tendência para uma nova atitude por parte dos promotores e investidores, animados pela evolução positiva da economia e por uma previsão de escassez de oferta de produto de qualidade a prazo.

As rendas unitárias poderão ter atingido o seu pico mínimo durante o ano, o que poderá ter como consequência uma subida ligeira ao longo dos próximos tempos.

Retalho

A evolução positiva da economia ao longo do ano de 2015 teve como uma das principais consequências um crescimento do consumo privado e consequente aumento da procura, o que, por sua vez, teve como consequência uma evolução muito positiva do comércio a vários níveis.

A evolução muito positiva do turismo, associada a uma maior sofisticação por parte da oferta, trouxeram uma performance muito positiva às lojas viradas para clientes provenientes deste setor.

Apesar da retração sofrida pelas economias de alguns dos países de onde era originária uma parte dos turistas que procuravam em Lisboa para adquirirem produtos de luxo, casos de Angola e da Rússia, este tipo de comércio manteve uma boa performance, com a Av. da Liberdade em Lisboa, a continuar a ser o seu grande pólo.

Os centros comerciais tiveram uma procura acrescida para a ocupação das suas lojas, tendo o comércio de rua continuado a sua rota de crescimento, fruto das alterações resultantes da nova lei do arrendamento e demais legislação e da nova mentalidade relativa à reabilitação urbana, incentivada ainda pela já referida procura por parte dos turistas.



Logística

O setor da logística e industrial é dos setores mais dependentes da evolução da economia, tendo sido, por esse motivo, o setor onde mais intensamente e durante mais tempo se reflectiu a crise. Por esse motivo, apesar da recuperação da economia em geral e do mercado imobiliário em particular, apenas na segunda metade de 2015 deu mostras de alguma evolução, e mesmo assim de uma forma muito ténue. Tal facto resulta de a crise ter levado à não ocupação de instalações concluídas ou por concluir, bem como à desocupação de muitas instalações, fruto da reestruturação ou falência das empresas que as ocupavam. No entanto, é de prever que ao longo dos próximos anos esta tendência de evolução positiva se mantenha ou se acentue, com a retoma de alguns projetos anteriormente suspensos.

Turismo

O turismo foi um dos setores que melhor desempenho teve, em 2015, na economia do País, fruto de uma maior diversificação e sofisticação da oferta, da oferta de transportes mais baratos através das *low cost*, e da insegurança resultante da instabilidade política e social existente em alguns dos destinos tradicionalmente alternativos a Portugal.

Novos hotéis têm surgido e a sua gestão tem vindo a tornar-se cada vez de maior qualidade, melhorando a rentabilidade da respetiva operação.

Hotéis cuja atividade tinha sido interrompida ou cuja construção havia sido suspensa retomaram a atividade, sob nova gestão, ou foram concluídos, depois de as empresas suas proprietárias terem sido vendidas ou devidamente capitalizadas.

É de prever uma manutenção da boa performance deste setor durante os próximos tempos.

Habitação

Trata-se de um setor que ao longo de 2015 manteve um bom dinamismo, sustentada pela procura, tanto externa como interna, pelos baixos juros e

consequência ainda das alterações à lei do arrendamento e às políticas de reabilitação.

É, talvez, dos setores mais sensíveis à evolução política e económica do País ao longo dos próximos anos.

4 – O mercado dos fundos de investimento imobiliário em 2015

De acordo com os dados apresentados pela Apfipp – Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Património, em 31 de dezembro de 2015 o valor dos Fundos de Investimento Imobiliário ascendia a 10.652 M€, o que traduz uma diminuição dos montantes sob gestão de 812 M€ (-7,9%) desde o início do ano. Por categorias, os Fundos Fechados atingiram os 5.075 M€, os Fundos Abertos de Acumulação 2.066 M€ e os Fundos Abertos de Rendimento 1.541 M€.

5 – Atividade desenvolvida

A sociedade desenvolveu em 2015 diversas atividades das quais se destacam:

- ✓ Apuramento e distribuição do rendimento anual bruto de 40,4912 euros por cada uma das 145.000 unidades de participação (up's) do fundo Fundiestamo I, no montante global de 4.718.851 euros.
- ✓ Determinação e distribuição do rendimento anual bruto de 0,1623 euros por cada uma das 4.706 640 unidades de participação do fundo Imopoupança, no montante global de 525.732 euros.
- ✓ Pagamento do dividendo à acionista Sagestamo relativo ao exercício de 2014 no montante de 350.000 euros;
- ✓ Desenvolvimento das ações necessárias à adequação da gestão da Sociedade Gestora e dos fundos à legislação publicada em 2015, nomeadamente a Lei 16/2015 (RGOIC) e o DL 7/2015 (novo regime fiscal dos Organismos de Investimento Coletivo (OIC)), nomeadamente o

relativo à apresentação do novo pedido de registo da Sociedade Gestora junto do Banco de Portugal (BdP) e da Comissão dos Mercados de Valores Mobiliários (CMVM).

- ✓ Aquisição do imóvel sito na Rua R. Gonçalo Sampaio, 259 a 331, no Porto para o Fundo Imopoupança, por 1,46 milhões de euros.
- ✓ Alienação de dois imóveis pelo fundo Fundiestamo I, sítios no Campo Grande 50 e na Av. 24 de Julho, nº 80-C a 80-J, em Lisboa, pelo preço de 6,510 milhões de euros e 6,6 milhões de euros respetivamente.
- ✓ Atualização das avaliações do património imobiliário de acordo com a nova legislação aprovada no decorrer do exercício.
- ✓ Elaboração de estudo de reabilitação no imóvel sito na Av. Columbano Bordalo Pinheiro 86 e concretização de empreitada com intervenção geral a nível de interiores em diversos pisos com a realização de trabalhos de várias especialidades. Revisão e manutenção equipamentos.
- ✓ Elaboração de estudos de ocupação para promover a instalação de serviços públicos nos imóveis sítios na Av. Óscar Monteiro Torres 39 e na Av. Almirante Barroso 38, ambos em Lisboa. Planeamento da consulta técnica para a reabilitação geral do imóvel sito na Av. Óscar Monteiro Torres 39 e acompanhamento de diversas intervenções técnicas.
- ✓ Planeamento e acompanhamento de diversos trabalhos de reabilitação com intervenção a nível de revestimentos de fachadas, impermeabilizações em coberturas e terraços, rede de esgotos e portões de garagem em vários imóveis.
- ✓ Seguimento de ações de manutenção de carácter preventivo e corretivo em equipamentos de segurança contra incêndios, modernização de elevadores de acordo com a legislação, nos seguintes imóveis: Rua Saraiva de Carvalho 2, Campo Grande 50, Av. Júlio Dinis 11, Av. Almirante Barroso 38 em Lisboa e Rua Everard 8-18 em Tomar.

- ✓ Enquadramento das ações tendentes à realização da Auditoria técnica (*Due Diligence*) realizada ao edifício da Av. Eng. Duarte Pacheco 28, com o objetivo de conhecer informação relevante e atualizada sobre o estado de conservação do imóvel, seu enquadramento com as disposições legais vigentes e, cumulativamente, estabelecer planos de investimento que visem a melhoria das condições estruturais, de habitabilidade, conforto térmico e eficiência energética, tendo-se realizado também estudos de diagnóstico do estado de conservação e estabilidade da estrutura da fachada de cortina.
- ✓ Acompanhamento da ação proposta por um particular que corre termos no Tribunal, onde reclama o direito à propriedade por usucapião, de uma parcela de terreno com cerca de 7.308 m² inserida no prédio urbano sito nos Olivais, pertencente ao Fundo Estamo.
- ✓ Reabilitação de áreas exteriores no pátio interior do edifício sito na Rua da Atalaia 138 em Lisboa, imóvel pertence ao Fundo Imopoupança.

6 – Fundos sob gestão

A Fundiestamo teve sob gestão no exercício de 2015 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 2015 aproximadamente de 29,5 M€.

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

O valor da unidade de participação em 31 de dezembro de 2015 era de 8.663,9651 €.

O Resultado Líquido apurado no exercício foi negativo em 1,17 M€.

6.2 – Fundo Fundiestamo I

O fundo tem um capital de 145 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 2015 de 145,2 M€.

A carteira de ativos imobiliários era constituída no final do exercício de 2015 por quinze imóveis. Destes, doze encontravam-se arrendados ao Estado e a Outros Entes Públicos, dois estavam devolutos e dois arrendados parcialmente. Há ainda uma pequena habitação, anexa a um dos imóveis que também se encontra devoluta.

Relativamente ao imóvel prometido adquirir denominado Pavilhão do Conhecimento, pelo preço de 26 M€, durante o exercício o fundo continuou a receber mensalmente um rendimento equivalente a uma compensação de 6,5% anual sobre o valor do adiantamento efetuado que correspondeu à totalidade do preço acordado.

Em novembro 2015 a Sociedade Gestora apresentou um requerimento à CMVM no sentido de atualizar a operação de aquisição do imóvel, por um lado quanto ao preço de aquisição, que passou para cerca de 24,85 M€ (com a concomitante devolução ao fundo da diferença), e por outro, ao contrato de arrendamento incidente sobre o imóvel, tendo o mesmo sido aprovado em janeiro de 2016.

Em 29 de dezembro de 2015 foi distribuído aos participantes do fundo cerca de 4,7 M€.

O valor de cada unidade de participação em 31 de dezembro de 2015 era de 1.001,4414 €.

O Resultado Líquido do exercício foi de aproximadamente 4,8 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 de 2015 era aproximadamente de 25,8 M€.

O número total de up's em circulação na data de referência era de cerca de 5 milhões de up's.

A carteira de ativos imobiliários do fundo é constituída por dez imóveis com o valor global de cerca de 10,6 M€.

Em novembro foi distribuído o rendimento anual no montante global de 525 mil euros, pelas 4,7 Milhões de up's, o que correspondeu a um rendimento bruto unitário de 0,1623 €.

O valor da up em 31 de dezembro de 2015 era de 5,1527 €.

O Resultado líquido do exercício foi de aproximadamente 601 m€.

7 – Demonstração de Resultados e Balanço

O Produto bancário no exercício atingiu os 1,7 M€, cerca de 20 m€ superior ao verificado no ano anterior.

Contribuem para este montante fundamentalmente as comissões de gestão com 1,45 M€ e cerca de 0,25M€ relacionados com os proveitos da prestação de serviços às empresas do grupo.

Saliente-se a significativa redução do montante dos juros do DP que se situaram no exercício em 3,8 m€, que compara com os 19 m€ obtidos no exercício anterior, refletindo deste modo o nível historicamente baixo das taxas de juro verificadas nos mercados financeiros.

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 seis anos.

EVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE GESTÃO RECEBIDA DOS FUNDOS EM

2015 / ... / 2010

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Fundo Estamo	107 612	111 095	115 292	121 271	120 288	120 853
Fundo Fundiestamo I	1 172 299	1 176 124	1 172 920	1 188 198	1 172 943	1 187 773
Fundo Imopoupança	173 874	98 940	82 784	75 464	67 709	4 955
Total	1 453 785	1 386 159	1 370 996	1 384 933	1 360 940	1 313 581

Da análise da evolução das comissões de gestão constata-se que as do fundo Imopoupança aumentaram 76% no ano.

As duas classes de custos mais relevantes, Gastos gerais administrativos, com 719 m€, mais 9% do que no ano anterior e Custos com pessoal, com 441 m€, valor idêntico ao do ano anterior, corresponderam a 67,5% do Produto Bancário, um pouco superior ao verificado no ano transato que tinha atingido os 65%.

Por último, o Resultado Líquido atingiu os 400 m€, correspondendo a 24% do Produto Bancário.

No que concerne ao Balanço, o Ativo total era de aproximadamente de 2,2 M€. Deste montante, perto de 80% corresponderem a Disponibilidades e a Aplicações em instituições de crédito.

Por seu turno, o Passivo representava cerca de 18% do Ativo, alcançando os 390 m€, refletindo um decréscimo face ao ano anterior de 77 m€ (-16%).

Quanto ao Capital Próprio, no valor aproximado de 1,8 M€, refletia um aumento de 50 m€, (3%) face ao ano anterior.

8 – Resultado líquido do exercício

O Resultado Líquido do exercício corresponde a um lucro de 399.930,43 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	40.000,00
Dividendos	350.000,00
Resultados Transitados	9.930,43

10 – Dividendos distribuídos em exercícios anteriores

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

DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS

	euro		
	2012	2013	2014
Dividendo distribuído do ano	220 000	320 000	350 000
Dividendo distribuído de exercícios anteriores	1 000 000	-	
Total	1 220 000	320 000	350 000



11 – Perspetiva de atividade da sociedade gestora para 2016

Relativamente ao fundo Estamo continuarão os esforços no sentido de resolver as questões registrais que incidem sobre o imóvel sito em Bicesse-Cascais e continuar-se-á a acompanhar a ação que corre termos em tribunal relativamente ao imóvel da Av. Alfredo Bensaúde.

No que concerne ao fundo Fundiestamo I, no seguimento das duas alienações efetuadas em 2015, perspetiva-se no exercício de 2016 alienar mais um imóvel, de modo a permitir que o Fundo por um lado, proceda à liquidação integral do remanescente do financiamento bancário e por outro, equacione a oportunidade de vir a adquirir novos imóveis, não sendo também de excluir também a realização de algumas obras de reabilitação que venham a revelar-se necessárias.

Quanto ao fundo Imopoupança, no seguimento do significativo aumento das subscrições principalmente no segundo semestre do ano em análise, desenvolver-se-ão esforços no sentido de identificar imóveis que pelas suas características de qualidade e rendibilidade possam vir a ser adquiridos pelo fundo, de modo a absorver como referimos a significativa liquidez atualmente disponível.

12 – Nota final

O Conselho de Administração agradece a colaboração sempre dispensada pela sua acionista Parpública – Participações Públicas, SGPS, S.A.

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



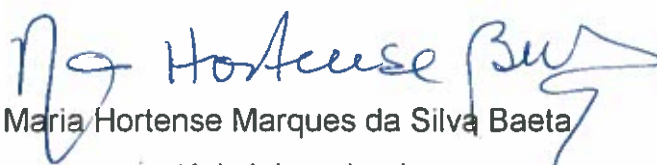
Lisboa, 11 de março de 2016

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 Perspetiva para 2016.

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 2015, na Lei nº 82-B/2014, 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	2015	2014	Var. 2015/2014	
			Valor	%
Prazo (dias)	27,0	33,9	-6,9	-20,4%

Dividas Vencidas (€)	0-90 dias	Dividas 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	26 300,98 €				
Aq. De Capital					
Total	26 300,98 €				

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

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

$$PMP = \frac{\sum_{t-12}^t DF}{\sum_{t-12}^t A} \times 365$$

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), nas as orientações estabelecidas pelo Despacho nº 764/SETF/2012, de 24 de maio bem como no art.º 41 da Lei 82-B/2014, de 31 de dezembro.

As remunerações dos Órgãos Sociais durante o ano de 2015, foram as seguintes:

1. Mesa Assembleia Geral

Mandato	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Remunerações Anual 2015 (€)			
				Bruto(1)	Reduções Remuneratórias (2)	Reversão Remuneratória (3)	Valor Final (4) = (1)-(2) + (3)
2014-2016	Presidente	Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus	311,86 €	311,85 €	31,19 €	6,24 €	286,90 €
2014-2016	Secretária	Dora Isabel Dias Sobral Chumela	187,26 €	187,26 €	10,49 €	3,41 €	180,18 €

2. Órgão (s) de Fiscalização

Fiscal único e Revisor Oficial de Contas

Mandato	Cargo	Identificação SROC/ROC	N.º de Inscrição na OROC	N.º Registo na CMVM	Designação			N.º de Mandatos exercidos na Sociedade
					Forma (1)	Data	Contratada	
2008-2010	Fiscal Único	Alves da Cunha & Associados (inscrite na OROC sob o n.º 74 inscrite na CMVM sob o n.º 20161408) - representada por Dr. José Alves da Cunha. ROC n.º 585	585	20160240	AG	02-06-2008	-	2
2008-2010	Suplente	Dr. José Duarte Assunção Dias, ROC n.º 513	513	20160185	AG	02-06-2008	-	2

Nota: Deve ser identificado o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)

Legenda: (1) indicar AG/DUE/ Despacho (D)

Nome	Remuneração Anual 2015 (€)			
	Bruto (1)	Reduções Remuneratórias (2)	Reversão Remuneratória (3)	Valor Final (4) = (1)-(2) + (3)
Alves da Cunha & Associados (inscrite na OROC sob o n.º 74 inscrite na CMVM sob o n.º 20161408) - representada por Dr. José Alves da Cunha, ROC n.º 585	3 963,61 €	.	.	3 963,61 €

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

O valor não apresenta IVA

3. Conselho de Administração

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

Legenda (1) Indicar Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)

Nota OPRLO - Opção pela Remuneração do Lugar de Origem, O/D - Origem / Destino

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

Membros do CA	EGP			
	Fixado	Classificação	Valores mensais Bruto €	
			Vencimento Mensal	Despesas Representação
Dr. António Morgado	S	C	3 662,56 €	1 465,02 €
Eng ^a Hortense Baeta	S	C	3 662,56 €	1 465,02 €

Nota EGP - Estatuto do Gestor Público

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual (€)					
	Variável	Fixa **	Bruto (1)	Reduções Remuneratórias (2)	Reversão Remuneratória (3)	Valor Final (4) = (1)-(2) + (3)
Dr. António Morgado	0,00 €	68 856,08 €	68 460,57 €	9 453,06 €	1 238,68 €	60 246,19 €
Eng ^a Hortense Baeta	0,00 €	68 856,08 €	68 460,57 €	9 453,06 €	1 238,68 €	60 246,19 €

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

Membro do 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	7 018,62 €	934 26 €	0,00 €	NA	NA
Engª Hortense Baeta	0,00 €	0,00 €	SS	7 072,50 €	471,38 €	285,04 €	NA	NA

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações Móveis (€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Dr. António Morgado	80,00 €	707,30 €	
Engª Hortense Baeta	80,00 €	622,19 €	

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas								
	Viatura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da viatura	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas	N.º Prestações Contratuais Remanescentes
Dr. António Morgado	Sim	Sim	39 549,52 €	Rentng	2012	2016	644,83 €	7 737,96 €	10
Engª Hortense Baeta	Sim	Sim	44 987,80 €	Rentng	2009	2016	688,35 €	8 260,20 €	4

Membro do CA (Nome)	Plafond mensal definido para combustível	Gastos anuais associados a Viaturas (€)				Observações
		Combustível	Portagens	Outras Reparações	Seguro	
Dr. António Morgado	306,19 €	2 012,04 €	405,25 €	307,93 €	775,80 €	
Engª Hortense Baeta	306,19 €	3 444,79 €	479,00 €	427,93 €	877,80 €	

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)
				Identificação	Valor	
Dr. António Morgado	127,64 €	0,00 €	0,00 €	NA	0,00 €	127,64 €
Engª Hortense Baeta	215,90 €	0,00 €	0,00 €	NA	0,00 €	215,90 €

4. Distribuição das Remunerações por Género

Dando cumprimento ao nº 2 da resolução do Conselho de Ministros n.º 18/2014 de 7 de março, resume-se no quadro infra a distribuição de remunerações por género:

ANO 2015		
Género	Nº	Remunerações Pagas
Mulheres	3	171.374,28 €
Homens	4	259.035,22 €
Total	7	430.409,51 €

II.5- Redução de gastos operacionais

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2015, conforme evidenciado no anexo abaixo:

PRC	Meta	2015 Exec.	2014 Exec.	2013 Exec.	2012 Exec.	2011 Exec.	2010 Exec.	Variação 2015/2014		Variação 2015/2010	
								Absoluta	%	Absoluta	%
(1) CIMVMC (m€)		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0%	0,00 €	0%
(2) FSE (m€)		705.104,05 €	657.035,33 €	676.552,02 €	902.832,31 €	851.213,77 €	995.797,81 €	48.068,72 €	7%	-290.693,76 €	-29%
(3) Gastos como pessoal (m€)		441.039,20 €	439.816,63 €	455.929,91 €	432.078,33 €	398.476,98 €	381.170,74 €	1.222,65 €	0%	59.868,54 €	16%
(4) Gastos Operacionais=(1) + (2) + (3)		1.146.143,33 €	1.096.851,96 €	1.132.481,93 €	1.334.910,64 €	1.249.690,75 €	1.376.968,55 €	49.291,37 €		-230.825,22 €	
(5) Volume de negócios (m€)		1.554.517,52 €	1.482.860,34 €	1.392.756,43 €	1.440.485,00 €	1.392.013,97 €	1.332.135,19 €	71.657,18 €	5%	222.382,33 €	17%
Peso dos Gastos no VN (4)/(5) (%)		74%	74%	81%	93%	90%	103%	0,00 €	0%	0,00 €	0%
Lei OE 2015 - Art. 61.º, n.º3											
Comunicações (FSE)	em linha com 2014	4.076,25 €	4.432,61 €	5.638,31 €	5.122,29 €	4.857,34 €	1.109,68 €	-356,36 €	-8%	2.966,57 €	267%
Deslocações / Estadas (FSE)	em linha com 2014	2.879,38 €	2.389,21 €	1.605,55 €	3.131,82 €	4.199,16 €	5.369,62 €	490,17 €	21%	-2.490,24 €	-46%
Ajudas de Custó (Gastos com Pessoal)	em linha com 2014	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0%	0,00 €	0%
Número Trabalhadores	- 3% face 2012	7	7	7	8	8	n.a.	0	0%		
Nº de efectivos		5	5	5	5	5	n.a.	0	0%	n.a.	0%
Nº de cargos de Direção		1	1	1	1	1	n.a.	0	0%	n.a.	0%
Nº de efectivos/cargos Direção		5	5	5	5	5	n.a.	0	0%	n.a.	0%
Viaturas											
Nº de Viaturas	menor que 2014	2	1	1	n.a.	n.a.	n.a.	0,00 €	0%	n.a.	0%
Gastos com as viaturas	menor que 2014	22.339,47	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 2015 no Site da Empresa:

Informação a constar no Site	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	Sim	31-12-2015	
Caracterização da Empresa	Sim	31-12-2015	
Função de Tutela e acionista	Sim	31-12-2015	
Modelo Governo/Membros dos Órgãos Sociais	Sim	31-12-2015	
Identificação dos órgãos sociais	Sim	31-12-2015	
Estatuto remuneratório fixado	Sim	31-12-2015	
Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	Sim	31-12-2015	
Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	Sim	31-12-2015	
Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos órgãos Sociais	Sim	31-12-2015	
Esboço Financeiro Público	NA		
Ficha Síntese	Sim	31-12-2015	
Informação Financeira histórica e atual	Sim	31-12-2015	
Princípios de Bom Governo	Sim	31-12-2015	
Regulamentos Internos e Externos a que a empresa está sujeita	Sim	31-12-2015	
Transações Relevantes com entidades relacionadas	Sim	31-12-2015	
Outras transações	Sim	31-12-2015	
Análise de sustentabilidade da empresa nos domínios	Sim	31-12-2015	
Económica	Sim	31-12-2015	
Social	Sim	31-12-2015	
Ambiental	Sim	31-12-2015	
Avaliação do cumprimento dos Princípios de Bom Governo	Sim	31-12-2015	
Código de Ética	Sim	31-12-2015	

II.7. Cumprimento das orientações legais

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2015, para efeitos de sistematização da informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro infra:

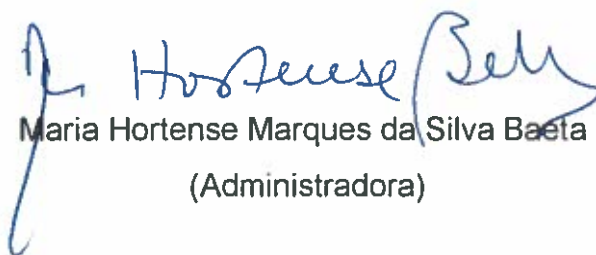
Cumprimento das Orientações Legais	Cumprimento			Quantificação / Identificação	Justificação/Referência ao Ponto do Relatório
	Sim	Não	N.A.		
Objetivos de Gestão:					
<u>Objetivo 1</u>			X		
<u>Objetivo 2</u>			X		
<u>Objetivo 3</u>			X		
Gestão do Risco Financeiro			X		Vide ponto II 2 Gestão do Risco Financeiro
Limites de Crescimento do Endividamento			X		Vide ponto II 2 Gestão do Risco Financeiro
Evolução do PMP a fornecedores	X			Variação em 2015 do PMP a fornecedores (em dias) 6,9	Vide ponto II 3 Prazo médio e atrasos de Pagamentos
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Atrases")			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 art.º 41.º da Lei 82-B/2014	X				Vide II 4 Remunerações e outras regalias
Órgãos sociais - reduções remuneratórias vigentes em 2015	X				
Auditor Externo - redução e reversão remuneratória nos termos do art.º 75.º da Lei 82-B/2014			X		
Restantes trabalhadores - reduções e reversões remuneratórias vigentes em 2015	X				
Restantes trabalhadoras - proibição de valorizações remuneratórias, nos termos do art.º 38.º da Lei 82-B/2014	X				
EGP - Artigo 32.º					
Não utilização de cartões de crédito			X		
Não reembolso de despesas de representação pessoal			X		
Despesas não documentadas - n.º 2 do artigo 16.º do DL 133/2013					
Proibição de realização de despesas não documentadas				Em caso negativo quantificar	Caso não cumpra justificar
Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 18/2014					
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens	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		
Prevenção da Corrupção - n.º 1 do artigo 46 do DL 133/2013					
Elaboração e divulgação do relatório anual					
Auditorias do Tribunal de Contas					
Recomendação 1			X		
Recomendação 2			X		
Parque Automóvel					Vide ponto II.5. Redução de gastos operacionais
N.º de Viaturas	X			2	
Gastos com Viaturas	X			22 339,47 €	
Gastos Operacionais das Empresas Públicas (art. 61.º da Lei 82-B/2014)	X				Vide ponto II.5 Redução de gastos operacionais
Redução de Trabalhadores (art. 60.º da Lei 82-B/2014)					
N.º de trabalhadores	X			Var. absoluta e % em 2015 face a 2014 0	
Volumen de Negócios / N.º de trabalhadores	X			Var. absoluta e % em 2015 face a 2014 10 236,74€ e 5% respetivamente	
N.º de cargos dirigentes	X			Var. absoluta e % em 2015 face a 2014 0	
Princípio da Unidade de Tesouraria (art. 125.º da Lei 82-B/2014 / artigo 28.º do DL 133/2013)					
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP			X		Está dispensada do cumprimento do PUT
Juros auferidos em incumprimento da UTE e entregues em Receita ao Estado			X		

Lisboa, 29 de fevereiro de 2016

O Conselho de Administração



António Jorge de Oliveira Morgado
(Administrador)



Maria Hortense Marques da Silva Baeta
(Administradora)

III.

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015**



BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014

Fundiestamo - SGFII, SA

Rubricas	Notas	31-12-2015	31-12-2014
Activo			
Caixa e disponibilidades em bancos centrais		500,00	469,50
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	876.762,33	538.233,63
Aplicações em instituições de crédito	4	850.000,00	850.000,00
Outros activos tangíveis	5	4.043,64	6.761,82
Activos por impostos correntes		-	-
Outros activos	7	425.958,76	788.553,81
Total de Activo		2.157.264,73	2.184.018,76
Passivo			
Provisões	16	125,37	76,60
Passivos por impostos correntes	6	-	-
Outros passivos	8	390.607,20	467.340,43
Total de Passivo		390.732,57	467.417,03
Capital			
Capital	9	1.000.000,00	1.000.000,00
Outras reservas e resultados transitados	10	366.601,73	281.404,69
Resultados do exercicio	10	399.930,43	435.197,04
Total de Capital		1.766.532,16	1.716.601,73
Total de Passivo + Capital		2.157.264,73	2.184.018,76

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Fonseca

A Administração

*Francisco
José Hostense Pereira*

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014

Fundiestamo - SGFII, SA

Rubricas	Notas	31-12-2015	31-12-2014
Juros e rendimentos similares	11	3.820,97	18.742,54
Margem financeira		3.820,97	18.742,54
Rendimentos de instrumentos de capital		-	-
Rendimentos de serviços e comissões	12	1.554.517,52	1.482.860,34
Encargos com serviços e comissões	12	67.790,11	60.901,55
Outros resultados de exploração	13	211.510,78	237.154,05
Produto Bancário		1.702.059,16	1.677.855,38
Custos com pessoal	14	441.039,28	439.816,63
Gastos gerais administrativos	15	719.008,96	657.035,33
Amortizações do exercício	5	3.212,15	3.212,16
Provisões liquidas de reposições e anulações	16	48,77	(2.227,92)
Resultados antes de impostos	6	538.750,00	580.019,18
Impostos			
Correntes	6	138.819,57	144.822,14
Diferidos			
Resultados após impostos		399.930,43	435.197,04

O Técnico Oficial de Contas

Manoel Sousa

A Administração

*Fernando
H. H. Sousa*

Fundiestamo - SGFII, SA

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

(em euros)

RUBRICAS	NOTAS	2015	2014
Atividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		2.189.150,18	1.570.731,00
Pagamentos a Fornecedores		-773.094,48	-770.212,00
Pagamentos ao Pessoal		-444.459,68	-203.889,00
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		971.596,02	596.630,00
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-225.315,84	-56.864,00
Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional		-59.671,43	-275.864,67
<i>Fluxos de caixa das atividades operacionais</i>		686.608,75	263.901,33
Atividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Juros e Proveitos Similares		2.444,42	14.057,00
		2.444,42	14.057,00
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-493,97	0,00
		-493,97	0,00
<i>Fluxos de caixa das atividades de investimento</i>		1.950,45	14.057,00
Atividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Dividendos		-350.000,00	-320.000,00
		-350.000,00	-320.000,00
<i>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</i>		-350.000,00	-320.000,00
Variações de caixa e seus equivalentes		338.559,20	-42.041,67
Caixa e seus equivalentes no início do período	4	1.388.703,13	1.430.744,80
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	1.727.262,33	1.388.703,13

O Técnico Oficial de Contas

Francisco Ferreira

A Administração

Francisco Ferreira
Francisco Ferreira

FUNDIESTAMO - SGFI, SA.

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO 2014

Unidade: Euro

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe					Total do Capital Próprio
		Capital Realizado	Reservas legais	Resultados Transfidos	Resultado líquido do período	Total	
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO N-1	1	1 000 000,00	145 598,23	74 080,76	381 725,70	1 801 404,69	1 801 404,69
ALTERAÇÕES NO PERÍODO	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3				435 197,04	435 197,04	435 197,04
RESULTADO INTEGRAL	4=2+3	0,00	0,00	0,00	435 197,04	435 197,04	435 197,04
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO							
Aplicação do Resultado			38 174,76	343 550,94	-381 725,70	0,00	0,00
Dividendos	5	0,00	38 174,76	-320 000,00	-381 725,70	-320 000,00	-320 000,00
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO N-1	6=1+2+3+5	1 000 000,00	183 772,99	97 631,70	435 197,04	1 716 601,73	1 716 601,73

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO 2015

Unidade: Euro

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe					Total do Capital Próprio
		Capital Realizado	Reservas legais	Resultados Transfidos	Resultado líquido do período	Total	
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO N	1	1 000 000,00	183 772,99	97 631,70	435 197,04	1 716 601,73	1 716 601,73
ALTERAÇÕES NO PERÍODO	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3				399 930,43	399 930,43	399 930,43
RESULTADO INTEGRAL	4=2+3	0,00	0,00	0,00	399 930,43	399 930,43	399 930,43
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO							
Aplicação do Resultado			43 520,00	391 677,04	-435 197,04	0,00	0,00
Dividendos	5	0,00	43 520,00	-350 000,00	-435 197,04	-350 000,00	-350 000,00
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO N	6=1+2+3+5	1 000 000,00	227 292,99	139 308,74	399 930,43	1 766 532,16	1 766 532,16

O Técnico Oficial de Contas

Fernando Fonseca

A Administração

Fernando
João Hortense

NOTAS

ÀS

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

h

1 — NOTA INTRODUTÓRIA

A FUNDIESTAMO — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA., foi constituída pelo Decreto-Lei n.º 209/2000 no dia 2 de setembro de 2000. A Sociedade tem por objecto social a administração, em representação dos participantes, de um ou mais fundos de investimento imobiliário, abertos ou fechados, cujos investimentos serão destinados à aquisição de bens imóveis para cedência exclusiva ao Estado e a outros entes públicos, para serem dados de arrendamento, ou podendo eventualmente ser alienados a estas entidades.

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, os fundos de investimento imobiliários, bem como as carteiras de ativos sob gestão, encontram-se detalhados na Nota 17.

Conforme indicado na Nota 9 a Sociedade é detida integralmente pela Parpública – Participações Públicas, SGPS, SA, após a operação de fusão com a Sagestamo — Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA, com data reporte a 1 de janeiro de 2015.

2 — BASE DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

2.1. Bases de apresentação

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 n.º 1/2005, de 21 de fevereiro e das Instruções n.º 23/2004 e no 9/2005, do Banco de Portugal, na sequência da competência que lhe é conferida pelo número 3 do Artigo 115.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro e estão apresentadas em euros.

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 n.º 276/94, de 2 de novembro, corresponde à remuneração da Sociedade pela gestão do património dos Fundos de Investimento Imobiliário. Esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa definida nos respectivos regulamentos de gestão, sobre o património líquido 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 depreciações e perdas por imparidade acumuladas. Os custos de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso são reconhecidos como gastado período, na rubrica "Gastos gerais administrativos".

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

	<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 respetiva Derrama, cuja taxa agregada em 31 de dezembro de 2015 e 2014 corresponde a 22,5% e 24,5%, respetivamente.

Na sequência da publicação da Lei n.º 64/2008, de 5 de dezembro, as despesas de deslocação em viatura própria são tributados autonomamente à taxa de 5%, as despesas de representação são tributadas autonomamente a 10% e os encargos relacionados com viaturas ligeiras de passageiros são tributados autonomamente em IRC à taxa de 37,5%.

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 gastos para fazer face aos encargos correspondentes a férias e subsídio férias 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 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 2015 e 2014, o saldo destas rubricas correspondem a depósitos à ordem domiciliados na Caixa Geral Depósitos, S.A e no Banco BPI. Em 31 de dezembro de 2015 a Empresa detinha um depósito a prazo de 850.000 com vencimento a janeiro de 2016, estando por isso especializado o valor dos juros a receber.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Disponibilidades:		
Depósitos a prazo	850.000	850.000
Depósitos à ordem	876.762	538.234
Caixa	500	470
	<u>1.727.262</u>	<u>538.704</u>

5 – ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

No exercício de 2015, o movimento ocorrido nas rubricas de ativos tangíveis foi o seguinte:

Ativo Bruto				
Rúbricas	Saldo inicial	Adições	Alienações e abates	Saldo final
Ativos fixos tangíveis:				
Mobiliário e material	10.008			10.008
Máquinas e ferramentas	809			809
Equipamento informático	11.777	494		12.271
Instalações de interiores	3.388			3.388
	<u>25.982</u>	<u>494</u>	<u>0</u>	<u>26.476</u>

Depreciações acumuladas				
Rúbricas	Saldo inicial	Adições	Alienações e abates	Saldo final
Ativos fixos tangíveis:				
Mobiliário e material	6.804	1.251		8.055
Máquinas e ferramentas	632	89		721
Equipamento informático	9.385	1.534		10.918
Instalações de interiores	2.400	339		2.738
	<u>19.220</u>	<u>3.212</u>	<u>0</u>	<u>22.432</u>

Valor líquido				
Ativos fixos tangíveis:				
Mobiliário e material	3.204	-1.251	0	1.953
Máquinas e ferramentas	177	-89	0	89
Equipamento informático	2.392	-1.040	0	1.352
Instalações de interiores	988	-339	0	650
	<u>6.762</u>	<u>-2.718</u>	<u>0</u>	<u>4.044</u>

6 – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO

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

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Impostos correntes	138.820	144.822
Resultado antes de impostos	538.750	580.019
Carga fiscal	25,8%	25,0%

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 2012 a 2015 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 ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<u>Outros ativos</u>		
Comissão de gestão dos fundos a receber	400	397.915
Parpública (n-1: Sagestamo)	514	514
Consest		7.146
Rendimentos a receber	389.144	370.573
Seguros	6.389	6.737
Rendas	5.449	5.449
Outros a)	24.062	221
	<u>425.959</u>	<u>788.555</u>

a) Inclui um valor pago por conta de um Fundo, a ser regularizado em 2016

8 – OUTROS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, esta rubrica apresenta a seguinte decomposição:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<u>Outros passivos</u>		
Encargos com férias e subsídio de férias	54.598	58.018
Parpública (n-1: Sagestamo)	170.681	147.565
Estamo	5.655	14.865
Fundger	53.984	54.104
Outros fornecedores	48.614	73.211
Segurança Social	9.417	9.465
Retenções na fonte de IRS	8.272	8.039
Outros encargos a pagar (inclui valores IRC)	39.387	102.073
	<u>390.607</u>	<u>467.340</u>

O saldo da Fundger refere-se ao débito dos serviços de consultoria e contabilidade relacionados com a gestão dos fundos sob gestão. Nos outros encargos a pagar estão incluídos 138 819 euros de estimativa do imposto a pagar relativa ao exercício de 2015.

Os saldos das contas da Parpública (n.º 1. Sagestamo) e Estamo a 31 de dezembro, referem-se aos saldos de débitos a efetuar por aquelas empresas na partilha de custos de estrutura.

9 – CAPITAL SUBSCRITO

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o capital da Sociedade é de 1.000.000 euros, encontrando-se totalmente subscrito e realizado. A Fundiestamo é totalmente detida pela Parpública – Participações Públicas, SGPS, SA, após o processo de fusão com a Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais, SA.

10 – RESERVAS, RESULTADOS TRANSITADOS E LUCRO DO PERÍODO

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<u>Outras reservas e resultados transitados</u>		
Reservas legais	227.293	183.773
Resultados transitados	139.309	97.632
	<u>366.602</u>	<u>281.405</u>
<u>Resultados líquidos do exercício</u>	<u>399.930</u>	<u>435.197</u>
	<u>766.532</u>	<u>716.602</u>

Reserva legal

Em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 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

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Outros juros e rendimentos similares	3 821	18 743
	<u>3 821</u>	<u>18 743</u>

12 – RENDIMENTOS / ENCARGOS COM SERVIÇOS E COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comissões de gestão:		
Estamo	107.612	111.095
Fundiestamo I	1.172.299	1.176.124
Imopoupança	173.874	98.940
(1)	<u>1.453.786</u>	<u>1.386.159</u>
Comissões de supervisão (nota 1):		
Estamo	9.536	2.794
Fundiestamo I	46.705	42.935
Imopoupança	5.550	9.038
(2)	<u>61.790</u>	<u>54.767</u>
Comissões de subscrição (nota 2):		
Imopoupança	37.872	39.596
(3)	<u>37.872</u>	<u>39.596</u>
Comissões de resgate (nota 2):		
Imopoupança	1.069	2.339
(4)	<u>1.069</u>	<u>2.339</u>
Total das comissões (1) + (2) + (3) + (4) - (nota 1)	<u>1.554.517</u>	<u>1.482.861</u>

Nota 1: Reclassificação em 2015 da conta 84-Outros rendimentos para a conta 81-Comissões

Nota 2: Reclassificação de 2014 que constavam pela totalidade como "comissões de resgate"

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Taxa supervisão CMVM	67.790	60.902
	<u>67.790</u>	<u>60.902</u>

As comissões de supervisão são debitadas pela CMVM, as quais incidem sobre os valores dos fundos sob gestão, sendo estes montantes igualmente debitados aos respetivos fundos.

Para uma questão de uniformização, reclassificou-se em 2015 as referidas taxas de supervisão como indicado na nota 1 do quadro acima.

13 – OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Quotizações	5 575	5 600
Outros custos	53 950	5 292
Outros rendimentos e receitas (nota 1 ponto 12)	271 036	248 046
	<u>211.511</u>	<u>237.154</u>

14 – CUSTOS COM O PESSOAL

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Remuneração dos órgãos de gestão	120 426	120 338
Remuneração dos empregados	227 173	226 051
	<u>347.600</u>	<u>346.389</u>
Encargos sociais	83 217	84 383
Outros custos com pessoal	10 223	9 045
	<u>93.440</u>	<u>93.428</u>
	<u>441.039</u>	<u>439.817</u>

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, o número de efetivos ao serviço da sociedade era de 5.

15 – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Água, energia e combustíveis	15.440	9.139
Material consumo corrente	4.158	1.944
Material de higiene e limpeza	5.911	5.640
Publicações	5.322	
Comunicações	4.076	4.433
Deslocações e estadas	2.879	2.389
Publicidade		2.758
Conservação e reparação	1.119	4.196
Rendas e alugueres	73.124	73.896
Consultores e auditores externos	60.936	48.769
Avaliadores	15.633	5.320
Outros serviços especializados		
Consultoria Fundger	215.026	216.274
Comissões BPI	121.702	81.240
Parpública (n-1:Sagestamo) - repartição de custos	170.681	147.565
Estamo - repartição de custos	5.655	14.865
Prossegur		
Outros serviços	17.346	38.607
	<u>719.009</u>	<u>657.035</u>

16 – PROVISÕES

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, estas rubricas têm a seguinte decomposição:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Estamo	514	514
Consest	0	7.145
	<u>514</u>	<u>7.659</u>
Provisão para riscos gerais crédito	1%	1%
Valor da provisão	<u>5</u>	<u>77</u>
Provisão constituída no exercício	<u>(48)</u>	<u>(2.228)</u>



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 2015, (que evidencia um total de 2.157.265 euros e um total de capital próprio de 1.766.532 euros, incluindo um resultado líquido de 399.930 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 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 2015, 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 período.

Lisboa, 12 de Março de 2016

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 2015 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 4,83%, comparativamente com 2014, e, embora os gastos gerais administrativos, acrescidos dos custos com o pessoal, tenham aumentado 5,76% em igual período, foi possível obter um resultado líquido do exercício de 399.930,43 euros, inferior ao registado em 2014 (435.197,04 euros) em cerca de 35.266,61 euros.

3. O Fiscal Único acompanhou a gestão da Empresa durante o exercício de 2015 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 2015;
- 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, 12 de Março de 2016


O FISCAL ÚNICO

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