

FUNDIESTAMIO

SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2017

NOTA INTRODUTÓRIA

1. O ano de 2017 foi marcado pela instabilidade ao nível dos órgãos sociais: depois da nomeação, em Fevereiro, de novo Conselho de Administração, em Julho registou-se a renúncia da Sr^a Arquitecta Ana Pinho, designada Secretária de Estado da Habitação e em Novembro a da Sr^a Dr^a Maria dos Anjos Capote, designada juíza do Tribunal de Contas.

Esses factos, em si mesmo prestigiantes, repercutiram-se, porém, negativamente na empresa, já que a Administração executiva ficou reduzida ao seu Presidente, com óbvio prejuízo para capacidade de resposta e acrescidos riscos regulatórios.

2. Não obstante, o exercício financeiro não foi negativamente afectado e os resultados, quer dos três Fundos imobiliários sobre gestão, quer da Sociedade gestora, continuam francamente positivos e em linha com os de anos transactos. Regista-se algum desfasamento orçamental positivo do lado da despesa, já que, com a tardia aprovação do PAO 2017 e inerente autorização para contratação de pessoal, os custos remuneratórios directos e administrativos associados não se chegaram a verificar em 2017 e serão efectivos já só em 2018.

Optou-se, este ano, por não distribuir dividendos ao acionista, dado que os 337 mil euros de dividendos potenciais (deduzida a reserva legal aos resultados positivos) poderão ser necessários para o exercício de 2018, para prover ao aumento de custos com o arranque do Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado.

3. Na gestão dos Fundos sublinha-se, no que respeita ao Fundo Estamo, que o processo para a sua liquidação entrou na sua recta final, frustrada que foi a tentativa do mercado absorver o único imóvel do seu activo, perspetivando-se agora a sua alienação à Estamo, SA. No que respeita ao Fundo Fundiestamo I, regista-se a aquisição de um imóvel, para aumentar a rentabilidade e a amortização de parte significativa do empréstimo bancário existente. No quadro do Fundo Imopoupança, o único Fundo aberto sob gestão, continua a constatar-se uma elevada procura e liquidez, o que implicou igualmente uma nova aquisição de imóveis para respeitar os requisitos legais de proporção dos imóveis nos activos totais. Os dois mantiveram taxas de rentabilidade anual acima da média dos demais Fundos imobiliários.

4. O arranque do novo Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado não foi possível em 2017, apesar de estarem concluídos todos os trabalhos preparatórios. Por um lado, só no final do ano foi autorizada a contratação de colaboradores para alocar ao projecto, materializada já em 2018. Por outro, a concretização por parte das entidades públicas da indicação de imóveis de que sejam titulares para integrarem o FNRE e a sua efectiva disponibilização, tem sido muito lenta e abaixo das expectativas. A efervescência do mercado imobiliário da venda nos centros urbanos de Lisboa e Porto e inerentes receitas líquidas e contributo para orçamentos, concorrem com rentabilidades anuais e diferidas

P
FUP
A

que o FNRE pode propiciar. A publicação do DL nº 150/2017 que obriga a um dever de informação à Fundiestamo, dos imóveis com potencial para integrarem o FNRE e cujo prazo termina em fim de Março, pode constituir um instrumento de aglização. Mas não deixa de se notar que persistem alguns impasses, quer do Estado, quer de algumas autarquias, em afectarem o património não utilizado público ao FNRE e contribuírem, desse modo, para reforçar e alargar o leque de instrumentos de uma política de habitação própria permanente mais acessível, dificultada que está com a inflação dos preços nos centros urbanos.

O Presidente do Conselho de Administração

Alberto Souto de Miranda

70

AA

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2017

ÓRGÃOS SOCIAIS

Os membros da Assembleia Geral e do Conselho de Administração foram eleitos, para o triénio de 2017-2019, através da Deliberação Social Unânime por Escrito de 23/1/2017, para iniciarem funções no dia 1/2/2017. Foram eleitos o Dr. João Manuel de Castro Plácido Pires e o Dr. Eduardo Manuel da Silva Lima, respetivamente, para Presidente e Secretário da Assembleia Geral e o Dr. Alberto Afonso Souto de Miranda, a Dra. Maria dos Anjos de Melo Machado Nunes Capote e a Arq. Ana Cláudia da Costa Pinho, respetivamente como Presidente, Administradora Executiva e Administradora não executiva do Conselho de Administração.

Por Deliberação Social Unânime por escrito de 17/05/2017, a acionista única elegeu a Dra. Fernanda Maria Mouro Pereira e o Dr. João Carlos da Silva Sacadura Pinhão, como Administradores não Executivos e a Arq.ª Ana Cláudia da Costa Pinho como Administradora Executiva. Em 14 de Julho de 2017 e em 30 de novembro de 2017, a Arq. Ana Cláudia Costa Pinho e a Dra. Maria dos Anjos de Melo Machado Nunes Capote renunciaram ao mandato. Ainda não foi eleito o Conselho Fiscal.

A atual composição dos órgãos sociais é a seguinte:

Mesa da Assembleia Geral

Presidente Dr. João Manuel de Castro Plácido Pires

Secretário Dr. Eduardo Manuel da Silva Lima

Conselho de Administração

Presidente Dr. Alberto Afonso Souto de Miranda

Vogal não Executiva Dra. Fernanda Maria Mouro Pereira

Vogal não Executivo Dr. João Carlos da Silva Sacadura Pinhão

A P
FEB

Conselho Fiscal *(o ROC efetivo tem vindo a desempenhar as funções de Fiscal Único)*

ROC Efetivo Alves da Cunha, A. Dias & Associados, (SROC nº 74), representada pelo Dr. José Luís Areal Alves da Cunha (ROC nº 585)

ROC Suplente José Duarte Assunção Dias, (ROC nº 515)

Estrutura Acionista

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

ÍNDICE

NOTA INTRODUTÓRIA	1
I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	6
1. A Sociedade Gestora.....	7
2. A economia portuguesa	7
3. Mercado imobiliário em Portugal.....	8
4. O mercado dos fundos de investimento imobiliário em 2017	12
5. Actividade desenvolvida.....	15
6. Fundos sob gestão: caracterização e atividades	16
7. Demonstração de Resultados e Balanço	19
8. Resultado líquido do exercício	20
9. Proposta de aplicação de resultados.....	21
10. Dividendos distribuídos em exercícios anteriores.....	21
11. Perspetiva de atividade da sociedade gestora para 2018.....	21
12. Agradecimentos.....	22
II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS	24
III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS	40
IV. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO E CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	58

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

7P
FEL A

1. A SOCIEDADE GESTORA

1.1 Sociedade Gestora

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

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

O seu capital social é de 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.

Pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016 de 8 de junho, publicada no Diário da República de 1 de setembro, a Fundiestamo foi incumbida de gerir um novo Fundo de Investimento Imobiliário, o Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado (FNRE).

2. A ECONOMIA PORTUGUESA

2.1 Evolução da economia portuguesa em 2017¹

A economia portuguesa voltou a registar em 2017 um crescimento positivo. De acordo com a estimativa rápida do INE divulgada em fevereiro deste ano, o PIB português cresceu 2,7% no ano passado, em termos reais, mais 1,1 p.p. do que o verificado no ano anterior, e mais 1,5 p.p. do que em 2015.

O contributo da procura interna aumentou para 2,9 p.p. (1,6 p.p. em 2016), refletindo sobretudo a aceleração do Investimento. A procura externa líquida registou um contributo negativo de 0,2 p.p. (contributo nulo em 2016), observando-se uma aceleração das Exportações ligeiramente menos intensa que a das Importações de Bens e Serviços.

¹ Fonte: INE-Contas Nacionais Trimestrais e Anuais – 4º Trimestre 2017 e Ano 2017

A P
FRP

2.2 Projeções para a economia Portuguesa: 2017 a 2019²

A economia global atravessa um momento de recuperação cíclica que se deverá prolongar nos próximos anos. De acordo com as projeções efetuadas pelo Banco de Portugal para o triénio de 2017 a 2019, publicadas recentemente no Boletim Económico de Dezembro desta instituição, na área do euro, esta recuperação é sincronizada entre os diversos países membros, com os níveis de dispersão de crescimento e inflação a atingir níveis mínimos. A economia portuguesa deverá continuar a ser favorecida por esta dinâmica, através de um comportamento forte das exportações, em particular de turismo. A economia tem beneficiado também de condições monetárias e financeiras particularmente favoráveis, situação que se deverá manter nos próximos anos, o que aumenta os incentivos ao investimento e ao consumo privado.

O consumo privado tem beneficiado também da recuperação do mercado de trabalho, com um crescimento do emprego superior ao da atividade. Em resultado desta evolução, o crescimento do PIB em 2017-2020 deverá situar-se acima do potencial e em linha com o da área do euro. Este crescimento será consistente com a manutenção de alguns equilíbrios macroeconómicos fundamentais, nomeadamente no que se refere ao excedente na balança corrente e de capital.

No entanto, permanecem fragilidades estruturais que não podem ser ignoradas, nomeadamente o endividamento público e privado. Entre 2011 e 2016, observou-se uma redução da população ativa, parcialmente resultante de fluxos migratórios negativos. Num contexto de um saldo natural negativo, os desenvolvimentos demográficos constituem um fator restritivo do crescimento potencial da economia portuguesa.

3. MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL³

O sector imobiliário teve no ano de 2017 uma evolução significativa relativamente a 2016 mantendo a crescente evolução desde 2013, considerando-se já o ano de 2017 como o melhor ano de vendas para o mercado habitacional desde que há registos (em 2009), conforme estatísticas da APEMIP (Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal).

Este crescimento robusto e consolidação não se deu apenas no mercado habitacional ao nível da compra e venda, sendo também visível o aumento do mercado de arrendamento e também do mercado de escritórios, do mercado de retalho e do mercado de logística e

² Fonte: Banco de Portugal – Boletim Económico – Dezembro 2017

³ O presente capítulo tem como principais fontes os documentos: JLL- Market 360[®] de Fevereiro de 2018, Artigo no Expresso de 16 de Dezembro de 2017, Artigo no Jornal ECO desenvolvido por Eric Van Leuven- Cushman & Wakefield de 28 de Janeiro de 2018.

industrial. Esta dinâmica e subida sustentada da procura deve-se à evolução favorável da economia, à descida do desemprego, ao programa Golden Visa, ao investimento nacional e estrangeiro e à procura de habitações por cidadãos estrangeiros, assim como à maior facilidade de acesso ao financiamento junto da banca, o que origina naturalmente o aumento da confiança por parte de todos os *players* do mercado imobiliário e da população em geral.

A *performance* de Portugal ao nível de turismo bateu recordes em 2017 e Portugal além de destino turístico tornou-se um destino de investimento internacional.

O Investimento em Imobiliário comercial em Portugal aproximou-se dos 2 mil milhões de euros, resultando num crescimento de 50% relativamente a 2016 e com potencial de crescimento, afigurando-se para o ano de 2018 investimentos superiores a 2,5 mil milhões de euros. As restantes áreas do mercado mantêm também grandes perspectivas de crescimento sustentado.

Apresentam-se em seguida os traços gerais da evolução dos vários segmentos do setor.

3.1 Escritórios

O mercado de escritórios continua com grande dinâmica, com um registo superior ao de 2016. Na zona da Grande Lisboa, o crescimento do arrendamento de escritórios foi de cerca de 30% (cerca de 155.000 m² de escritórios arrendados).

No Grande Porto a ocupação de escritórios também aumentou por força de ocupantes internacionais que reconhecem na cidade e arredores um local atrativo para instalação de serviços e filiais.

O dinamismo da procura foi crescente ao longo de 2017, com várias empresas a mudar e expandir os espaços e outras multinacionais e entrar no Mercado Português pela primeira vez, resultando já em algumas zonas de Lisboa numa escassez de oferta, principalmente de espaços novos e com grandes áreas. O "pipeline" para os próximos 4 anos é de 295.000 m², prevendo-se desde já que seja insuficiente para satisfazer o aumento de procura, até porque apenas 57 % se prevê que sejam para oferta de arrendamento no mercado, sendo o restante para ocupação pelos próprios proprietários/promotores.

Portugal é reconhecido como um destino atrativo para as empresas multinacionais tecnológicas ou de serviços partilhados, existindo também muita procura de espaços em *co-working* para novos empreendedores e empresas *start up*.

A taxa de disponibilidade tem vindo a baixar desde 2013, ano do valor mais alto registado, estando no final de 2017 em 8,6 %, com todas as zonas da Grande Lisboa com taxas inferiores, com exceção do corredor Oeste. Como exemplo da *performance* atual destaca-se a zona do Parque das Nações com taxa de disponibilidade de 3%, o que é tecnicamente dada como totalmente ocupada.

↑ 7
Fef

As rendas têm aumentado na generalidade das zonas, voltando a atingir os máximos de 2018, com a zona *Prime* CBD de Lisboa a atingir os 20€/m²/mês e a zona do Parque das Nações a apresentar a maior subida relativamente a 2016, cerca de 16,7 %, atingindo 17,5 €/m²/mês, fruto da elevada procura e da falta de oferta.

Prevê-se que o ano de 2018 seja um ano de grande evolução para o mercado de escritórios, com uma dinâmica superior à de 2016 e 2017.

3.2 Retalho

A confiança e disponibilidade da população em geral cresceu bastante, em virtude da evolução positiva da economia, da baixa do desemprego, do fim da sobretaxa do IRS, da ligeira subida dos salários e do incremento do turismo, originando aumento da procura e do consumo privado e mantendo o crescimento do mercado do retalho em 2017.

A dinâmica sentiu-se tanto no sector dos grandes empreendimentos comerciais como no comércio de rua, surgindo novos conceitos e exploração de novas zonas das cidades.

Em 2017 abriram 2 novos Centros Comerciais em Portugal, MarShopping Algarve e Évora Plaza, aumentando o Stock total de retalho para 3,75 milhões de m². Vários Centros Comerciais de 1ª linha iniciaram ou anunciaram obras de renovação e ampliação, assim como aberturas de novas lojas, aumento de vendas e, conseqüentemente, de rendas, demonstrando uma dinâmica crescente. Paralelamente, alguns centros comerciais renovaram os *food courts* e lançaram novos conceitos de comércio como lojas *pop-up* e de lazer e cultura, tornando os centros comerciais em espaços mistos de comércio e lazer.

O comércio de rua tem evoluído positivamente em consequência do aumento do turismo, das próprias marcas privilegiarem a abertura de lojas de rua, com critérios inovadores, novos conceitos de loja e de restauração.

No geral, as rendas têm subido em quase todos os sectores do mercado de retalho, mas principalmente no sector *prime* e nas zonas históricas, chegando a 120€/m²/mês em Centros Comerciais e 130€/m²/mês na zona do Chiado e 105 €/m²/mês na Baixa de Lisboa. No Porto, as rendas mantêm-se mais estáveis, mantendo os máximos de 60€/m²/mês na zona de Santa Catarina e 40 €/m²/mês na zona dos Aliados.

Prevê-se, assim, que no ano de 2018 o sector do Retalho mantenha a dinâmica e o crescimento de 2017.

3.3 Turismo e Hotelaria

O sector do turismo tem sido um dos grandes motores da economia e da divulgação de Portugal nos últimos anos, tendo sido 2017 o melhor ano de sempre para o Turismo com receitas turísticas de 3.000 milhões de euros, uma subida de 16,6 % relativamente a 2016. Demonstrativo disso são os diversos artigos e prémios internacionais, com destaque para

7p
fd *A*

os Prémios da *World Travel Awards*, com Portugal a ganhar o Óscar de Melhor Destino Turístico, Lisboa a ganhar o Óscar de Melhor Cidade para City-Breaks e a Madeira a ganhar o Óscar de Melhor Destino Ilha.

O turismo foi responsável direto e indireto pela criação de trabalho e redução do desemprego, dinamização do comércio de rua, dinamização do sector dos transportes, reabilitação das zonas históricas e, conseqüentemente, com um importante contributo para o crescimento da economia portuguesa.

Em 2017 todos os indicadores subiram, tendo as Dormidas subido 7,2 % para 54,6 milhões, o preço médio por quarto 13,2 % para 110,35 €, a taxa de ocupação 2,6 % para 70,38 % e o REVPAR 16,1% para 77,67 €. Paralelamente continuam a abrir novas unidades hoteleiras: em Lisboa 12 novos Hotéis, prevendo-se a abertura de mais 25 hotéis até 2019 (18 hotéis em 2018, num total de 1700 quartos). No Porto, o otimismo e dinamismo é crescente também, com crescimento do REVPAR nos 2 dígitos e a abertura de 19 novos hotéis na cidade em 2018, num total de 1300 quartos.

Outras regiões do País têm beneficiado do aumento do Turismo. Para além do Algarve que continua com grande dinâmica, subida do preço médio por quarto e aumento da taxa de ocupação, outras zonas como o Alentejo, Centro e Norte têm tido aumento de procura e conseqüentes subidas nas taxas de ocupação e REVPAR.

A nível de investimento em novos projetos turísticos a oferta é reduzida e/ou inflacionada pelo que é difícil acompanhar a procura crescente de Cadeias Internacionais.

Prevê-se que o ano de 2018 mantenha um crescimento sustentado e que o turismo bata novos recordes de dormidas e de receitas.

3.4 Habitação

A habitação é um dos sectores que mais tem evoluído em Portugal, com grande incidência inicial nos centros de Lisboa e Porto, mas que, entretanto, tem alastrado para outras zonas mais periféricas.

O dinamismo do mercado residencial continua a superar as expectativas, fruto da evolução positiva da economia nacional, da descida do desemprego, dos benefícios fiscais na reabilitação de imóveis para habitação, do programa *Golden Visa*, da procura de habitações tanto por cidadãos nacionais como por cidadãos estrangeiros, assim como da maior facilidade de acesso ao financiamento junto da banca. De destacar que o Crédito à Habitação cresceu cerca de 44% relativamente ao mesmo período de 2016, no entanto representa ainda 60% menos ainda que o mesmo período de 2007, ano auge do crédito à habitação.

A oferta de imóveis para venda tem acompanhado a procura, com conceitos diferenciadores tanto na reabilitação como em promoção de construção nova, de grande

X P
[Handwritten signature]

qualidade e com oferta diversificada, pecando ainda por falta de oferta mais acessível, para jovens ou pessoas com menor disponibilidade económica.

O mercado de arrendamento continua com a procura a exceder a oferta, originando valores de renda elevados. Prevê-se que 2018 seja o ano de lançamento de alguns projetos imobiliários destinados ao Arrendamento Habitacional, ajudando assim a colmatar esta falha do mercado.

Prevê-se, ainda que, no ano de 2018 o volume de vendas e promoção de novos empreendimentos residenciais se intensifique, mas com alguma estabilidade a nível de valores de venda nas zonas "prime" e alguma subida em zonas menos centrais e com valores inferiores.

3.5 Logística e Industrial

Em consequência da evolução da economia, o sector industrial e de logística tem tido alguma melhoria, mas um crescimento ainda reduzido em comparação com outros sectores do mercado imobiliário.

As rendas mantêm-se estáveis e os valores baixos (Valores máximos de 3,5-4 €/m²/mês) dada a existência de vários armazéns devolutos para venda ou arrendamento. Existe alguma reabilitação de antigos complexos logísticos para *Retail Parks* ou superfícies comerciais, mas ainda incipientes no panorama geral do *stock* global.

4. O MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2017⁴

4.1 Valor Global

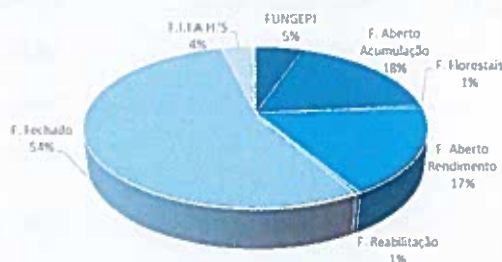
O valor global das aplicações dos diversos tipos de Fundos de Investimento Imobiliário ascendia em 31 de dezembro a 10.071 M€, o que refletia uma redução de cerca de 1% face ao ano transato. Em 31 de Janeiro de 2018, o valor do património imobiliário detido (inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de F.I.I.) totalizou 10 026,7 milhões de euros, o que representa um decréscimo mensal de 0,4%. Na mesma data, o valor líquido global destes Fundos ascendeu a 9 446,3 milhões de euros, mais 0,2% do que no mês anterior.

⁴ O presente capítulo retoma, quase "ipsis verbis", a informação disponibilizada em Janeiro de 2017 pela APFIPP.

	Janeiro 2018	Dezembro 2017	Janeiro 2017
Património Imobiliário (Milhões €)	10 026,7	10 170,6	11 116,7
Varição Percentual*	-	-0,4%	-0,9%
Volume Gerido (milhões €)	9 446,3	9 428,1	9 138,0
Varição Percentual*	-	0,2%	3,4%
N.º Fundos	192	195	201

* - Variação entre janeiro de 2018 e o mês em causa.

Composição do Mercado de F.I.I.



A Categoria de Fundos com maior volume de ativos sob gestão, era em 31 de dezembro a dos Fundos Fechados com 5.127,7 milhões de euros seguida pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.705,1 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 1.642,6 milhões de euros. No ano transato, o maior crescimento, em termos percentuais, foi o dos Fundos de Reabilitação, com 36,9% (13,1 milhões de euros), pertencendo aos Fundos Fechados o maior aumento dos volumes sob gestão, com 253,8 milhões de euros.

Categoria de Fundos	Janeiro 2018		Dezembro 2017		Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	
F. Fechado	5 123,6	54,2%	5 122,0	54,3%	0,0%
F. Aberto Acumulação	1 720,1	18,2%	1 705,1	18,1%	0,9%
F. Aberto Rendimento	1 646,0	17,4%	1 642,6	17,4%	0,2%
FUNGEPI	498,6	5,3%	499,2	5,3%	-0,1%
F.I.I.A.H.'s	357,6	3,8%	358,7	3,8%	-0,3%
F. Florestais	51,9	0,5%	51,9	0,6%	-0,1%
F. Reabilitação	48,6	0,5%	48,6	0,5%	0,0%
Total	9 446,3	-	9 428,1	-	0,2%

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

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

[Assinaturas manuais]

4.2 Rendibilidades

Os quadros seguintes apresentam, para cada categoria com mais de cinco Fundos, os três que obtiveram as melhores rendibilidades, em 31 de dezembro de 2017 considerando: a) Os últimos 12 meses; e b) Os últimos 3 anos:

a) Rendibilidade do último ano terminado em 31 de dezembro de 2017:

<i>Categoria de Fundos</i>	<i>Rendib. Média⁵</i>	<i>Fundo</i>	<i>Sociedade Gestora</i>	<i>Rendib. Anualizada</i>	<i>Nível de Risco⁶</i>
<i>Fundos Abertos de Acumulação</i>	1,46%	CA Património Crescente - CA	Square Asset Managment	3,98%	2
		AF Portefólio Imobiliário	Interfundos	3,44%	2
		Imonegócios	Imofundos	2,74%	2
<i>Fundos Abertos de Rendimento</i>	3,78%	Fundimo	Fundger	4,21%	1
		Imofomento	BPI Gestão de Ativos	3,95%	2
		NB Património	GNB – SGFII	3,91%	2
<i>FIIAH's</i>	-1,12%	CA Arrendamento Habitacional	Square Asset Managment	1,74%	3
		Montepio Arrendamento - FIIFAH	Montepio Valor	1,06%	2
		Montepio Arrendamento II - FIIFAH	Montepio Valor	-2,03%	2
<i>Fundos Fechados de Desenvolvimento</i>	-0,89%	Salinas	Fundger	123,45%	7
		Imolmperial	Selecta	71,01%	7
		BF Invest - FEIIF	Interfundos	32,70%	7
<i>Fundos Fechados de Arrendamento</i>	6,03%	Imovedras	Fundger	97,01%	7
		Fundigroup	Fundger	24,43%	5
		ImoUrbe	Popular Gestão de Activos	18,55%	4
<i>Índice Imobiliário APFIPP</i>				2,98%	-
<i>Índice Fundos Abertos</i>				3,39%	-
<i>Índice Fundos Fechados</i>				1,80%	-

⁵ Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos Fundos no mês anterior

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

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminado em 31 de dezembro de 2017:

<i>Categoria de Fundos</i>	<i>Rendib. Média²</i>	<i>Fundo</i>	<i>Sociedade Gestora</i>	<i>Rendib. Anualizada</i>	<i>Nível de Risco³</i>
<i>Fundos Abertos de Acumulação</i>	-0,69%	CA Património Crescente - CA	Square Asset Management	3,45%	1
		AF Portefólio Imobiliário	Interfundos	2,69%	2
		Novimovest	Square Asset Management	1,63%	1
<i>Fundos Abertos de Rendimento</i>	-0,40%	Imoportunidade - FIIFA	Fundiestamo	3,45%	2
		VIP	Silvip	2,92%	1
		Imofomento	BPI Gestão Activos	2,13%	2
<i>FIIAH's</i>	-4,94%	CA Arrendamento Habitacional	Square Asset Management	-2,81%	3
		Montepio Arrendamento II - FIIFAH	Montepio Valor	-3,20%	2
		Montepio Arrendamento - FIIFAH	Montepio Valor	-3,22%	3
<i>Fundos Fechados de Desenvolvimento</i>	-4,55%	ImolImperial	Selecta	23,47%	7
		Salinas	Fundger	23,21%	7
		Imovalor	GNB – SGFII	16,73%	6
<i>Fundos Fechados de Arrendamento</i>	4,19%	Imovedras	Fundger	35,93%	7
		Oceanico	Interfundos	20,02%	7
		ImoUrbe	Popular Gestão de Activos	18,79%	7
<i>Índice Imobiliário APFIPP</i>				-1,03%	-
<i>Índice Fundos Abertos</i>				-1,00%	-
<i>Índice Fundos Fechados</i>				-1,14%	-

5. ACTIVIDADE DESENVOLVIDA

No decurso de 2017 a sociedade desenvolveu diversas atividades inerentes à gestão de cada um dos Fundos sob sua responsabilidade, bem como outras comuns aos três ou mais específicas da Sociedade Gestora. Entre estas últimas destaquem-se:

- Pagamento do dividendo à acionista Parpública – Participações Públicas, SGPS, SA., relativo ao exercício de 2016, no montante de 200.000 euros;

Handwritten signatures and initials:
 P
 Y
 [Signature]

- Desenvolvimento das ações junto do Banco de Portugal (BdP) e da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) no âmbito do procedimento de renovação da autorização e do registo da Fundiestamo para o exercício da atividade de gestão de Fundos de Investimento Imobiliário;
- Atualização das avaliações do património imobiliário de acordo com a legislação em vigor.

6. FUNDOS SOB GESTÃO: CARACTERIZAÇÃO E ATIVIDADES

6.1 Fundo Estamo

Este fundo é fechado e 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 (up) do fundo são detidas pelas empresas Sage secur – Sociedade de Estudos, Desenvolvimento e Participação em projetos, SA., com 3.399 e pela Estamo – Participações Imobiliárias, SA., com uma.

O valor líquido global do fundo era em 31 de dezembro de 2017, 26.961.800,16€.

A carteira atual dos ativos imobiliários é constituída por um imóvel.

O valor da unidade de participação, em 31 de dezembro de 2017, estava valorizado em 7.929,9412 €.

O Resultado Líquido apurado no exercício foi positivo em 671.648,88€.

No exercício de 2016 foi decidida a não prorrogação do prazo de atividade do fundo, pelo que o respetivo processo de liquidação se iniciou em 2017.

O processo de liquidação do Fundo foi desencadeado. Clarificadas algumas questões registrais e de áreas, procedeu-se à comercialização do único imóvel integrante do Fundo. Não foi, porém, possível, proceder à alienação em mercado, apesar da prorrogação do prazo de liquidação que se obteve até 28 de fevereiro de 2018. Uma última prorrogação foi, entretanto, solicitada, agora até 30 de abril de 2018, para permitir formalizar a alienação do imóvel a uma das participantes, a sociedade Estamo.

6.2 Fundo Fundiestamo I

O Fundiestamo I é um fundo fechado e 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 seu Valor Líquido Global era, em 31 de dezembro de 2017, de 148.291.768,97€.

A carteira de ativos imobiliários era constituída no final do exercício de 2017 por dezasseis imóveis.

Deste total, em dezembro de 2017, treze imóveis estavam arrendados ao Estado e a Outros Entes Públicos, um encontravam-se devoluto e os restantes dois estavam parcialmente arrendados. Há ainda uma pequena habitação, anexa a um dos imóveis, que também se encontrava devoluta.

Em 29 de dezembro de 2017 foi distribuído aos participantes o rendimento referente ao exercício no montante global de 4.000.000 (quatro milhões) de euros, correspondente a um rendimento unitário por cada uma das 145 000 up de 27,5862€.

O valor de cada unidade de participação era, em 31 de dezembro, de 1.022,7019 €.

O Resultado Líquido do exercício foi de 7.008.402,78€.

Relativamente ao acompanhamento do património imobiliário do Fundo Fundiestamo I desenvolveram-se as seguintes ações:

- Edifício sito na Rua Almirante Barroso, nº 38, em Lisboa

O prédio encontra-se parcialmente devoluto. Tendo sido manifestado interesse pela Universidade Aberta no respetivo arrendamento, foi lançado e concluído um processo de consulta para seleção da empresa que irá realizar a respetiva obra de reabilitação e de adaptação dos espaços. Em 26 de Setembro de 2017, foi proferido despacho de homologação do valor da renda de €30.980,00/mês, pela Senhora Diretora Geral do Tesouro. Aguarda-se, agora, confirmação por parte da DGTF de que a Universidade Aberta tem autorização para celebrar o contrato de arrendamento;

- “Forte de D. Carlos I” ou “Forte da Ameixoeira”, em Lisboa

Foi lançada uma consulta para melhoria da rede de esgotos nas Instalações sanitárias do 1º piso da Ala Noroeste e remoção do revestimento em terra vegetal da cobertura da portaria. Após a intervenção na portaria será avaliado o efeito resultante para, eventualmente, prosseguir o mesmo tipo de intervenção no resto do edifício; por outro lado, foi formalizada uma operação de permuta de terrenos contíguos com a Câmara Municipal de Lisboa, para permitir a construção de um parque de estacionamento municipal;

- prédio sito na Rua Saraiva de Carvalho, n.º 2, em Lisboa

Desencadearam-se os trabalhos preparatórios com vista à reabilitação de parte autónoma do imóvel, atualmente devoluta, para posterior arrendamento;

- Edifício Satélite, sito em Lisboa

Procedeu-se ao acompanhamento das diligências desencadeadas pela Administração do Condomínio tendentes à requalificação de elementos construtivos e de sistemas técnicos, nomeadamente a reformulação parcial do sistema de climatização com substituição de 4 torres de arrefecimento, a reformulação do sistema de abastecimento de água potável, a impermeabilização de terraços, a reparação de pórticos decorativos e reforço localizado das fixações em fachadas cegas;

- Imóveis sitos na Av. Júlio Dinis n.ºs 9 e 11 e Av. João XXI, n.º 76, todos em Lisboa

Elaborou-se o procedimento de concurso tendente à certificação energética dos mesmos;

- Av. Júlio Dinis 11, em Lisboa

Trabalhos de reparação e conservação em: Rede de abastecimento de águas; selagem de pontos de infiltração existentes na cobertura em zinco; encapsulamento das telhas em fibrocimento existente no recuado do piso 7, colocação de painel "sandwich"; selagens diversas em caixilhos e capeamentos de cantarias;

- Edifício sito na Av. Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 86, em Lisboa

Realizou-se uma intervenção de carácter excecional para fazer face à ocorrência de infiltrações registadas no último piso, abrangendo a substituição pontual do sistema de impermeabilização da cobertura, reparação e pintura de paredes e tetos e colocação de novo pavimento em certos sectores.

6.3 Fundo Imopoupança

O Fundo Imopoupança é um fundo aberto e a sua constituição foi autorizada em 14 de janeiro de 2010, tendo iniciado a sua atividade em 16 de julho do mesmo ano.

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 2017 era 31.418.615,27€.

O número total de up's em circulação na data de referência era de 5.939.152,0422.

A carteira de ativos imobiliários do fundo era constituída por quinze imóveis com o valor global de 22.477.516,66€.

Em novembro foi distribuído o rendimento anual no montante global de 590.027 euros, pelas 5.900.270 unidade de participação, o que correspondeu a um rendimento bruto unitário de 0,10 €.

O valor da up, em 31 de dezembro de 2017, era de 5,2901 €.

O Resultado líquido do exercício foi de 999.728,79€.

Durante o ano, após obtida a aprovação da CMVM (artigo 147º. da Lei nº. 16/2015, de 24 de fevereiro), o Fundo adquiriu um imóvel, sito na praça de Alvalade, 18, em Lisboa, que se encontra arrendado ao Estado pelo preço de 4.105.800,00€ (quatro milhões cento e cinco mil e oitocentos euros).

7. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS E BALANÇO

O Produto bancário no exercício atingiu os 1,78 M€, superior em 28 m€ (2%) ao verificado no ano anterior.

Contribuem para este montante fundamentalmente as comissões de gestão com 1,6 M€ e 194 m€ relacionados com os proveitos da prestação de serviços ao grupo.

As comissões de gestão, remuneração da Sociedade gestora pela sua atividade, constam dos respetivos regulamentos de gestão. A comissão de gestão do fundo Estamo e Fundiestamo I correspondem respetivamente às taxas nominais anuais de 0,36% e 0,8%, 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 anual, calculada diariamente e incidindo sobre o seu VLG, antes de comissões.

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

EVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE GESTÃO RECEBIDA DOS FUNDOS NO PERÍODO DE 2011 A 2017

	<i>Euros</i>						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Fundo Estamo	120.288	121.271	115.292	111.095	107.612	97.741	96.382
Fundo Fundiestamo I	1.172.943	1.188.198	1.172.920	1.176.124	1.172.299	1.176.165	1.189.424
Fundo Imopoupança	67.709	75.464	82.784	98.940	173.874	285.847	314.656
Total	1.360.940	1.384.933	1.370.996	1.386.159	1.453.785	1.559.752	1.600.462

Da análise da evolução das comissões de gestão constata-se que as mesmas cresceram 41 m€ (3%) face ao ano anterior. Contribui definitivamente para esta evolução o aumento das comissões de gestão do fundo Imopoupança que apresenta um aumento de 29 m€ (10%). Já as comissões relativas ao fundo Estamo sofreram uma ligeira redução de 1 m€ (-1%).

No que concerne aos custos manteve-se o padrão do exercício anterior em que as duas classes mais relevantes são gastos gerais administrativos, com 736 m€, apresentando uma ligeira variação de 7€ em relação ao ano anterior, e custos com pessoal, com 539 m€, superior em 79 m€ (17,2%) ao ano anterior, o que se deve essencialmente ao aumento da composição dos órgãos sociais, passando de uma estrutura de dois administradores para cinco.

Estas duas classes de custo correspondem, respetivamente, a 41,3% e 30,3% do Produto Bancário, representando juntos 71,6%.

Por sua vez, o Resultado Líquido atingiu 375 m€, correspondendo a 21,0% do Produto Bancário.

No que concerne ao Balanço, o total do Ativo era de aproximadamente de 2,4 M€ no fim do exercício. Deste montante, 65,2% correspondia a Disponibilidades e a Aplicações em instituições de crédito.

Por seu turno, o Passivo com o valor de 433 m€, correspondia a 17,7% do Ativo, evidenciando uma diminuição face ao ano anterior de 249 m€ (36,6%).

Finalmente o Capital Próprio atingia no final do exercício o montante de 2 M€, refletindo um aumento de 175 m€, (9,5%) face ao ano anterior.

8. RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

O Resultado Líquido apurado no exercício é de 375.813,71 euros, que quando comparado com os 416.259,07 euros do ano anterior, apresenta uma ligeira diminuição no valor de 41.445,36 euros (-10%), o que se deve essencialmente ao aumento dos custos com pessoal amenizado pelo aumento de rendimentos de serviços e comissões, calculados em função

7
FR A

do Valor Líquido Global dos Fundos, os quais (Fundiestamo I e Imopoupança) registaram uma evolução positiva.

9. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

O Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido do Exercício, de acordo com a deliberação do Conselho de Administração, de 13 de novembro de 2017, não seja distribuído a título de dividendos, dando-se deste facto notícia à acionista única da sociedade:

	(euros)
<i>Reserva Legal</i>	38.000,00
<i>Dividendos</i>	-
<i>Resultados Transitados</i>	336.813,71€

Para esta proposta foi tido em conta a perspetiva de aumento de custos para o ano de 2018, decorrentes da criação do novo fundo (FNRE) e da adequação da estrutura da Sociedade Gestora.

10. DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS EM EXERCÍCIOS ANTERIORES

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

	Euros				
	2012	2013	2014	2015	2016
Dividendo distribuído do ano	220.000	320.000	350.000	350.000	200.000
Dividendo distribuído de exercícios anteriores	1.000.000	-	-	-	-
Total	1.220.000	320.000	350.000	350.000	200.000

11. PERSPETIVA DE ATIVIDADE DA SOCIEDADE GESTORA PARA 2018

11.1 Quanto aos Fundos sob gestão

Relativamente ao fundo Estamo serão promovidas as ações necessárias à liquidação do mesmo, designadamente, a alienação do único imóvel do Fundo à Estamo.

[Handwritten signatures]

No que concerne ao fundo Fundiestamo I, procurar-se-á arrendar os imóveis que estão devolutos, ou parcialmente arrendados. Continuarão os esforços tendentes à identificação de boas oportunidades para a alienação de alguns ativos que sejam considerados como interessantes para venda. Por último, serão realizadas as obras de manutenção e conservação que se vierem a revelar necessárias e urgentes.

Quanto ao fundo Imopoupança, desenvolver-se-ão esforços no sentido de identificar ativos que pelas suas características de qualidade, rendibilidade e localização possam vir a ser adquiridos pelo fundo, de modo a absorver o montante significativo de liquidez de que o fundo atualmente dispõe e a restabelecer os rácios obrigatórios de representação do seu ativo.

11.2 Quanto ao FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

A Resolução do Conselho de Ministros 48/2016, publicada no Diário da República de 1 de setembro, determinou a criação do FNRE.

Porém, como a nova administração da Fundiestamo foi eleita com efeitos a partir de 1 de fevereiro de 2017, só a partir dessa data se desencadearam os trabalhos preliminares necessários à criação do FNRE.

Todos os documentos fundamentais estão concluídos e prossegue a análise dos imóveis candidatos a integrarem o primeiro subfundo. O recrutamento de colaboradores necessário à implementação do FNRE só ocorreu já em 2018, depois de ter sido autorizado em final de 2017. O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado deverá, por isso, iniciar a sua atividade durante o ano de 2018, uma vez aprovada a respetiva constituição pela CMVM.

12. AGRADECIMENTOS

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

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

Finalmente, o Conselho de Administração agradece à Sr.ª Dr.ª. Maria dos Anjos Capote e à Sr.ª Arquitecta Ana Pinho, ex-membros executivos do Conselho de Administração, o muito profissionalismo e o desempenho notável na prossecução do objeto social.

P
JHEP A

Lisboa, 13 de Março de 2018

O Conselho de Administração



Alberto Afonso Souto de Miranda

(Presidente)



Fernanda Mouro Pereira

(Administradora não executiva)



João Pinhão

(Administrador não executivo)

II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS

NOTA INTRODUTÓRIA

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.

1. OBJETIVOS DE GESTÃO

a) Objetivos do acionista para 2017

Não aplicável.

b) Execução do Plano de Atividades e Orçamento para 2017

FUNDIESTAMO - SGFII,SA - Balanço - NCA'S

Unidade: Euro

Rubricas	Orçamento	Real	Desvio	
	dez/17	dez/17	Valor	%
Activo				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	500	500	0	-
Disponibilidades em outras instituições de crédito	872.143	691.455	-180.689	-21%
Aplicações em instituições de crédito	900.000	900.000	0	-
Outros activos tangíveis	22.022	8.044	-13.978	-63%
Outros activos	575.548	840.326	264.778	46%
Total do Activo	2.370.213	2.440.325	70.111	3%
Passivo				
Provisões	90	773	683	758%
Outros passivos	542.912	431.947	-110.966	-20%
Total de Passivo	543.002	432.720	-110.283	-20%
Capital				
Capital	1.000.000	1.000.000	0	-
Outras reservas e resultados transitados	732.791	632.791	-100.000	-14%
Resultados do exercício	94.420	374.814	280.394	297%
Total de Capital	1.827.211	2.007.605	180.394	10%
Total de Passivo + Capital	2.370.213	2.440.325	70.111	3%

P
Reza

FUNDIESTAMO - SGFI,SA - Demonstração de Resultados - NCA'S

Unidade: Euro

Rubricas	Orçamento	Real	Desvio	
	dez/17	dez/17	Valor	%
Juros e Rendimentos similares	1.388	1.371	-17	-1%
Margem Financeira	1.388	1.371	229	33%
Rendimentos de serviços e comissões	1.680.012	1.664.991	-15.021	-1%
Encargos com serviços e comissões	72.187	75.374	3.188	4%
Outros resultados de exploração	202.178	190.243	-11.935	-6%
Produto Bancário	1.811.391	1.781.230	-30.161	-2%
Custos com pessoal	879.313	539.474	-339.839	-39%
Gastos gerais administrativos	800.569	735.861	-64.708	-8%
Amortizações do exercício	9.788	9.768	-19	0%
Provisões líquidas de reposições e anulações	-2.515	768	3.283	-131%
Resultados antes de impostos	124.236	495.359	371.122	299%
Impostos correntes	29.817	120.545	90.728	304%
Resultados após impostos	94.420	374.814	280.394	297%

No final do exercício, a Fundiestamo registou um resultado líquido de 375 mil euros que se verifica superior em 280 mil euros, representado um desvio positivo, relativamente aos 94 mil euros orçamentados para o mesmo período, o que se explica por duas razões: por um lado, uma variação negativa na rubrica de "custos com o pessoal" no valor de 340 mil euros; por outro, uma diminuição de 65 mil euros nos "Gastos gerais administrativos" face ao orçamentado.

A variação negativa na rubrica de "custos com o pessoal" está relacionada com o previsto aumento significativo do número de postos de trabalho decorrente da criação e gestão do novo Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) que só se começou a verificar já em 2018.

O desvio registado na rubrica de "Gastos gerais administrativos" também se encontra relacionado com o facto de ainda não terem ocorrido gastos inerentes à criação do FNRE, tais como estudos e consultas, publicações, além dos inerentes ao aumento de postos de trabalho.

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

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

2. GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

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

3. LIMITE DO CRESCIMENTO DO ENDIVIDAMENTO

Tal como referido em II.2., a Fundiestamo não apresenta qualquer endividamento, não sendo este ponto aplicável.

4. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS

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

PMP	2017	2016	Variação 17/16	
			Valor	%
Prazo (dias)	28	25	3	12,0%

Dívidas Vencidas (€)	Valor (€)	Valor das dívidas vencidas de acordo com o art. 1.º DL 65-A/2011 (€)				
	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias	
Aq. de Bens e Serviços	74.820,95 €	2.179,35 €	4.878,50 €	10.927,84 €	1.628,74 €	
Aq. de Capital	- €	- €	- €	- €	- €	
Total	74.820,95 €	2.179,35 €	4.878,50 €	10.927,84 €	1.628,74 €	

Notas: 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. Os pagamentos em atraso por prazo superior a 360 dias devem-se a incumprimento das obrigações legais por parte do fornecedor.

5. CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO ACIONISTA

Não existiram, durante o ano de 2017, recomendações específicas do acionista.

6. REMUNERAÇÕES E OUTRAS REGALIAS

a) Órgão Sociais

Os valores das remunerações dos Órgãos Sociais atentam às disposições constantes no Capítulo VI do Decreto de Lei nº 71/2007, de 27 de março, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto de Lei nº 8/2012, de 18 de janeiro (Estatuto do Gestor Público), nas 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 2017 foram as seguintes:

Mesa da Assembleia Geral

Mandato I - até 31/01/2017

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
2014-2016	Presidente	Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus	311,85	0,00
2014-2016	Secretária	Dora Isabel Dias Sobral Chumela	187,26	0,00
				0,00

Mandato II - Desde 01/02/2017

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

Conselho de Administração

Mandato I - até 31/01/2017

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRLO(2)			N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/Não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora [O/D]	
2008-2010	Vogal	António Jorge Oliveira Morgado	AG	02/06/2008	Não	Parpublica	Fundiestamo	2
2008-2010	Vogal	Maria Hortense Silva Baela	AG	02/06/2008	NA	NA	Fundiestamo	1

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

(2) OPRLO - Opção pela Remuneração do Lugar de Origem - prevista no artigo 28.º, n.º 8 do EGP - indicar entidade pagadora (O - Origem / D - Destino)

7
fes A

Mandato II - Desde 01/02/2017

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRLO(2)			N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/Não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora [OD]	
2017-2019	Presidente	Alberto Afonso Souto de Miranda	DUE	23/01/2017	NA	NA	Fundiestamo	1
2017-2019	Vogal Executiva (*)	Maria dos Anjos de Melo Machado Nunes Capote	DUE	23/01/2017	NA	NA	Fundiestamo	1
2017-2019	Vogal Executiva (**)	Ana Cláudia da Costa Pinho	DUE	23/01/2017-17/05/2017	NA	NA	Fundiestamo	1
2017-2019	Vogal não Executiva	Fernanda Maria Mouro Pereira	DUE	17/05/2017	NA	NA	Fundiestamo	1
2017-2019	Vogal não Executivo	João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	DUE	17/05/2017	NA	NA	Fundiestamo	1

(*) Renunciou em 30/11/2017

(**) Vogal não Executiva de 1/2/2017 a 17/5/2017. De 17/5/2017 a 14/7/2017 Vogal Executiva. Renunciou em 14/7/2017.

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

(2) OPRLO - Opção pela Remuneração do Lugar de Origem - prevista no artigo 28.º, n.º 8 do EGP; indicar entidade pagadora (O - Origem / D - Destino)

Mandato I - até 31/01/2017

Membro do CA	Acumulação de Funções		
	Entidade	Função	Regime
António Jorge Oliveira Morgado	NA	NA	NA
Maria Hortense Silva Baeta	NA	NA	NA

Mandato II - Desde 01/02/2017

Membro do CA	Acumulação de Funções		
	Entidade	Função	Regime
Alberto Afonso Souto de Miranda	CGD	Administrador não Executivo	Público. Não exclusividade.
	Fundação Pascoal	Administrador	Privada de interesse público. Não exclusividade.
Maria dos Anjos de Melo Machado Nunes Capote (*)	CGD	Administrador não Executivo	Público. Não exclusividade.
Ana Cláudia da Costa Pinho (**)	NA	NA	NA
Fernanda Maria Mouro Pereira	NA	NA	NA
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	NA	NA	NA

(*) Renunciou em 30/11/2017

(**) Vogal não Executiva de 1/2/2017 a 17/5/2017. De 17/5/2017 a 14/7/2017 Vogal Executiva. Renunciou em 14/7/2017

Handwritten signatures and initials.

Mandato I - até 31/01/2017

Membro do CA (Nome)	EGP			
	Fixado [S/N]	Classificação [A/B/C]	Remuneração mensal bruta (€)	
			Vencimento Mensal	Despesas Representação
António Jorge Oliveira Morgado	S	C	3.662,56	1.465,02
Maria Hortense Silva Baeta	S	C	3.662,56	1.465,02

Nota: EGP - Estatuto do Gestor Público

Mandato II - Desde 01/02/2017

Membro do CA (Nome)	EGP			
	Fixado [S/N]	Classificação [A/B/C]	Remuneração mensal bruta (€)	
			Vencimento Mensal	Despesas Representação
Alberto Afonso Souto de Miranda	S	C	4.578,20	1.831,28
Maria dos Anjos de Melo Machado Nunes Capote (*)	S	C	3.662,56	1.465,02
Ana Cláudia da Costa Pinho (**)	S	C	3.662,56	1.465,02
Fernanda Maria Mouro Pereira	S	C	915,64	-
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	S	C	915,64	-

(*) Renunciou em 30/11/2017

(**) Vogal não Executiva de 1/2/2017 a 17/5/2017. De 17/5/2017 a 14/7/2017 Vogal Executiva. Renunciou em 14/7/2017

Nota: EGP - Estatuto do Gestor Público

Mandato I - até 31/01/2017

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual (€)				
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3) = (1) + (2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3) - (4)
António Jorge Oliveira Morgado (i)	13.368,34	-	13.368,34	668,42	12.699,92
Maria Hortense Silva Baeta (i)	13.368,34	-	13.368,34	668,42	12.699,92
			26.736,68	1.336,83	25.399,85

(i) Inclui fecho de contas

(1) O valor da remuneração Fixa corresponde ao vencimento+despesas de representação (sem reduções)

(4) Redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de junho.

P
F
A

Mandato II - Desde 01/02/2017

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual (€)				
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3) = (1) + (2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3) - (4)
Alberto Afonso Souto de Miranda	79.053,72	-	79.053,72	3.952,69	75.101,04
Maria dos Anjos de Melo Machado Nunes Capote (*) (i)	59.655,39	-	59.655,39	2.982,77	56.672,62
Ana Cláudia da Costa Pinho (**) (i)	17.156,79	-	17.156,79	857,84	16.298,95
Fernanda Maria Mouro Pereira	7.991,56	-	7.991,56	399,58	7.591,98
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	7.991,56	-	7.991,56	399,58	7.591,98
			171.849,02	8.592,45	163.256,57

(i) Inclui fecho de contas

(*) Renunciou em 30/11/2017

(**) Vogal não Executiva de 1/2/2017 a 17/5/2017. De 17/5/2017 a 14/7/2017 Vogal Executiva. Renunciou em 14/7/2017

(1) O valor da remuneração Fixa corresponde ao vencimento + despesas de representação (sem reduções).

(4) Redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de junho.

Mandato I - até 31/01/2017

Membro do CA (Nome)	Benefícios Sociais (€)							
	Subsídio de Refeição		Regime de Proteção Social		Encargo Anual Seguro de Saúde	Encargo Anual Seguro de Vida	Outros	
	Valor/Dia	Montante pago Ano	Identificar	Encargo Anual			Identificar Valor	
António Jorge Oliveira Morgado	NA	NA	SS	3.086,68	385,93	NA	NA	NA
Maria Hortense Silva Baeta	NA	NA	SS	3.096,35	104,50	NA	NA	NA
				6.183,03	490,43			

Mandato II - Desde 01/02/2017

Membro do CA (Nome)	Benefícios Sociais (€)								
	Subsídio de Refeição		Regime de Proteção Social		Encargo Anual Seguro de Saúde	Encargo Anual Seguro de Vida	Outros		
	Valor/Dia	Montante pago Ano	Identificar	Encargo Anual			Identificar Valor		
Alberto Afonso Souto de Miranda	4,52€	4,77€	985,51	CGA	17.793,44	1.136,51	NA	NA	NA
Maria dos Anjos de Melo Machado Nunes Capote (*)	4,52€	4,77€	899,65	CGA	13.459,75	568,26	NA	NA	NA
Ana Cláudia da Costa Pinho (**)	4,52	180,80		SS	3.870,99	177,67	NA	NA	NA
Fernanda Maria Mouro Pereira	-	-	-	SS	1.803,08	NA	NA	NA	NA
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	-	-	-	SS	1.803,08	NA	NA	NA	NA
		2.065,96			38.730,33				

(*) Renunciou em 30/11/2017

(**) Vogal não Executiva de 1/2/2017 a 17/5/2017. De 17/5/2017 a 14/7/2017 Vogal Executiva. Renunciou em 14/7/2017

Handwritten signature and initials

FUNDIESTAMMO

SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Mandato I - até 31/01/2017

Membro do CA (Nome)	Encargos com Maturas								
	Matura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da vatura	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas*	Prestações Contratuais Remanescentes
	SN	SN	€						
António Jorge Oliveira Morgado	S	S	39.549,52	Renting	2012	2017	665,14	665,14	11
Maria Hortense Silva Baeta	S	S	44.987,80	Renting	2009	2017	573,31	573,31	11

*Do montante incluem IVA

Legenda: (1) arrendação / ALD / Leasing ou outra

Mandato II - Desde 01/02/2017

Membro do CA (Nome)	Encargos com Maturas								
	Matura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da vatura	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas*	Prestações Contratuais Remanescentes
Alberto Afonso Souto de Miranda	S	S	39.549,52/43.165,47	Renting	2012/2017	2017/2020	665,14/537,87	4.615,10	0/47
Maria dos Anjos de Melo Machado Nunes Capote (*)	S	S	44.987,80	Renting	2009	2017	537,42	5.338,20	NA
Ana Cláudia da Costa Pinho (**)	N	N	-	NA	NA	NA	-	-	NA
Fernanda Maria Mouro Pereira	N	N	-	NA	NA	NA	-	-	NA
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	N	N	-	NA	NA	NA	-	-	NA

(*) Renunciou em 30/11/2017

(**) Vogal não Executiva de 1/2/2017 a 17/5/2017. De 17/5/2017 a 14/7/2017 Vogal Executiva. Renunciou em 14/7/2017

Mandato I - até 31/01/2017

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	
António Jorge Oliveira Morgado	-	-	-	NA	-	-
Maria Hortense Silva Baeta	-	-	-	NA	-	-

Mandato II - Desde 01/02/2017

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	
Alberto Afonso Souto de Miranda	-	-	-	NA	-	-
Maria dos Anjos de Melo Machado Nunes	-	-	-	NA	-	-
Ana Cláudia da Costa Pinho (**)	-	-	-	NA	-	-
Fernanda Maria Mouro Pereira	598,74	-	-	NA	-	-
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	-	-	-	NA	-	-

(*) Renunciou em 30/11/2017

(**) Vogal não Executiva de 1/2/2017 a 17/5/2017. De 17/5/2017 a 14/7/2017 Vogal Executiva. Renunciou em 14/7/2017

7
fz
A

Fiscalização - Revisor Oficial de Contas e Fiscal único

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC/ROC			Designação			N.º de anos de funções exercidas no Grupo	N.º de anos de funções exercidas na sociedade
		Nome	N.º de inscrição na OROC	N.º Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Data do Contrato		
2008-2010	Fiscal Único Efectivo	Alves da Cunha & Associados (inscrita na OROC sob o n.º 74) representada pelo Dr. José Alves da Cunha, ROC n.º 585	585	20180240	AG	02/06/2008	23/06/2008	-	18
2008-2010	Fiscal Único Suplente	Dr. José Duarte Assunção Dias	513	20160185	AG	02/06/2008	-	-	-

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

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

Nome ROCCFU	Valor Anual do Contrato de Prestação de Serviços - 2017 (€)				Identificação do Serviço	Valor Anual dos Serviços Adicionais - 2017 (€)			
	Valor (1)	Reduções (2)	Reversão (3)	Valor Final (4) = (1)-(2) + (3)		Valor (1)	Reduções (2)	Reversão (3)	Valor Final (4) = (1)-(2) + (3)
Alves da Cunha & Associados (inscrita na OROC sob o n.º 74) representada pelo Dr. José Alves da Cunha, ROC n.º 585	4.404,00	440,40	0,00	3.963,60	NA	0,00	0,00	0,00	0,00
Dr. José Duarte Assunção Dias	0,00	0,00	0,00	-	NA	0,00	0,00	0,00	0,00

b) Auditor Externo

No exercício de 2017 a Fundiestamo não teve Auditor Externo.

c) Restantes trabalhadores

Em cumprimento com o disposto no art.º 38 da Lei 82-B/2014, prorrogada para 2017 pelo artigo 19 da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, a empresa não praticou quaisquer atos que tenham consubstanciado valorizações remuneratórias.

7. ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO

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

O valor máximo das despesas associadas a comunicações, que incluem telefone móvel, telefone domiciliário e internet, fixado por deliberação em assembleia geral apresenta-se no quadro que se segue, conjuntamente com os gastos verificados em 2017. Mandato I - até 31/01/2017

Handwritten signature and initials

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações (€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
António Jorge Oliveira Morgado	80,00	63,54	
Maria Hortense Silva Baeta	80,00	57,43	
		120,97	

Mandato II - Desde 01/02/2017

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações (€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Alberto Afonso Souto de Miranda	80,00	0,00	
Maria dos Anjos de Melo Machado Nunes Capole (*)	80,00	287,27	
Ana Cláudia da Costa Pinho (**) (a)	80,00	51,36	
Fernanda Maria Mouro Pereira	-	-	
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	-	-	
		338,63	

(*) Renunciou em 30/11/2017

(**) Vogal não Executiva de 1/2/2017 a 17/5/2017. De 17/5/2017 a 14/7/2017 Vogal Executiva. Renunciou em 14/7/2017

(a) como Vogal Executiva

No quadro seguinte é apresentado o valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço e os gastos anuais ocorridos em 2017.

Mandato I - até 31/01/2017

Membro do CA (Nome)	Plafond mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			Observações
		Combustível	Portagens	Total	
António Jorge Oliveira Morgado	347,94	166,86	-	166,86	
Maria Hortense Silva Baeta	347,94	210,62	16,00	226,62	
		377,48	16,00	393,48	

7
Bel A

Mandato II - Desde 01/02/2017

Membro do CA (Nome)	Plafond mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			Observações
		Combustível	Portagens	Total	
Alberto Afonso Souto de Miranda	434,93	2.098,93	1.142,04	3.240,96	
Maria dos Anjos de Melo Machado Nunes Capote (*)	347,94	1.465,76	597,84	2.063,60	
Ana Cláudia da Costa Pinho (**)	-	-	-	-	
Fernanda Maria Mouro Pereira	-	-	-	-	NA
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	-	-	-	-	NA
				5.304,56	

(*) Renunciou em 30/11/2017

(**) Vogal não Executiva de 1/2/2017 a 17/5/2017. De 17/5/2017 a 14/7/2017 Vogal Executiva. Renunciou em 14/7/2017.

8. DESPESAS NÃO DOCUMENTADAS OU CONFIDENCIAIS

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

9. RELATÓRIO SOBRE REMUNERAÇÕES PAGAS A MULHERES E HOMENS

Não há qualquer discriminação salarial entre homens e mulheres.

10. RELATÓRIO ANUAL SOBRE PREVENÇÃO DA CORRUPÇÃO

Embora em fase de atualização, encontram-se disponíveis para consulta no site institucional da Fundiestamo, os documentos demonstrativos das ferramentas e políticas preventivas e dissuasoras existentes, tais como o Código de ética e a Política de Gestão de Riscos e Fraude, Corrupção e infrações conexas.

Anualmente é elaborado o relatório sobre a prevenção da corrupção.

11. CONTRATAÇÃO PÚBLICA

Nos termos do n.º 2 do artigo 2º do Código da Contratação Pública, a empresa não cai no âmbito da mesma.

12. SISTEMA NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS (SNCP)

Não aplicável.

Handwritten signature

13. MEDIDAS DE REDUÇÃO DE GASTOS OPERACIONAIS

Apresenta-se de seguida o quadro referente aos gastos operacionais de 2017.

PRC	2017 Exec.	2016 Exec.	2015 Exec.	2017/2016	
				Δ Absol.	Var. %
(0) EBITDA	506.497,94 €	558.721,74 €	545.783,12 €	-52.223,80 €	-9%
(1) CMVMC	-	-	-	-	-
(2) FSE	735.861,10 €	735.853,79 €	719.008,96 €	7,31 €	0%
(3) Gastos com o pessoal corrigido dos encargos i), ii) e iii)	539.474,15 €	460.465,89 €	441.039,28 €	79.008,26 €	17%
(3.i) Indemnizações pagas por rescisão	-	-	-	-	-
(3.ii) Impacto da reversão das reduções remuneratórias	-	14.813,57 €	29.223,65 €	-14.813,57 €	-100%
(3.iii) Impacto da aplicação dos artigos 20.º e 21.º da LOE 2017	45,00 €	-	-	45,00 €	-
(4) Gastos Operacionais ^a =(1) + (2) + (3) - (4) - (5)	1.275.335,25 €	1.181.506,11 €	1.130.824,59 €	93.829,14 €	8%
(5) Volume de Negócios (VN) ^b	1.664.991,20 €	1.624.280,94 €	1.554.517,52 €	40.710,26 €	3%
(6) Peso dos Gastos/VN = (4)/(5)	0,77 €	0,73 €	0,73 €	-	-
(i) Gastos com Comunicações (FSE)	5.293,66 €	4.871,11 €	4.076,25 €	422,55 €	9%
(ii) Gastos com Deslocações e Alojamento (FSE)	2.722,55 €	2.243,44 €	2.879,38 €	479,11 €	21%
(iii) Gastos com Ajudas de Custo (G c/ Pessoal)	-	-	-	-	-
(iv) Gastos com viaturas ^c	24.428,91 €	25.079,17 €	22.339,47 €	-650,26 €	-3%
Total = (i) + (ii) + (iii) + (iv)	32.445,12 €	32.193,72 €	29.295,10 €	251,40 €	1%
Número Total de RH (OS+CD+ Trabalhadores)	8	7	7	1	14%
N.º Órgãos Sociais (OS)	3	2	2	1	50%
N.º Cargos de Direção (CD)	1	1	1	-	-
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	4	4	4	-	-
N.º Trabalhadores / N.º CD	4	4	4	-	-
N.º de Viaturas	2	2	2	-	-

14. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOURARIA DO ESTADO

Nos termos do n.º 1 do art.º 28 do RJSPE a Fundiestamo, por se tratar de uma empresa financeira, encontra-se excepcionada da aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria.

15. AUDITORIAS CONDUZIDAS PELO TRIBUNAL DE CONTAS NOS ÚLTIMOS TRÊS ANOS

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

16. INFORMAÇÃO A CONSTAR NO SITE DO SEE

O quadro seguinte, conforme modelo disponibilizado, menciona a informação que se encontra divulgada a 31 de dezembro de 2017 na plataforma SIRIEF e no Site da Empresa.

Informação a constar do site SEE	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	S	16/12/2016	
Caracterização da Empresa	S	2015	
Função de tutela e acionista	S	2015	
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais	S	2017	
- Identificação dos órgãos sociais	S	2017	Última atualização 30/11/2017
- Estatuto Remuneratório Fixado	S	2017	
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	S	2017	
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S	2017	
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S	2017	
Esforço Financeiro Público	S	31/12/2017	
Ficha Síntese	S	31/12/2017	
Informação Financeira histórica e atual	S	21/12/2017	
Princípios de Bom Governo	S		28/02/2018
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita	S	28/02/2018	
- Transações relevantes com entidades relacionadas	S	28/02/2018	
- Outras transações	S	28/02/2018	
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:	S	28/02/2018	
Económico	S	28/02/2018	
Social	S	28/02/2018	
Ambiental	S	28/02/2018	
- Avaliação do Cumprimento dos Principos de Bom Governo	S	28/02/2018	
- Código de Ética	S	18/05/2017	

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre o processo de prestação de contas referente a 2017, para efeitos de sistematização da informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro infra:

Cumprimento das Orientações Legais	Cumprido			Quantificação / Identificação	Justificação/ Referência ao Ponto do Relatório
	Sim	Não	Não aplicável		
Objetivos de Gestão:					
<i>Objetivo 1</i>			X		Vide ponto II.1
<i>Objetivo 2</i>			X		Vide ponto II.1
<i>Objetivo 3</i>			X		Vide ponto II.1
Metas a atingir constante no PAO 2017					Vide ponto II.1
Princípios Financeiros de Referência					Vide ponto II.1
Investimento					Vide ponto II.1
Gastos com pessoal	X				
Grau de Execução do Orçamento carregado no SIGO/SIOE			X		Vide ponto II.1

LP
[assinatura]

Cumprimento das Orientações Legais	Cumprido			Quantificação / Identificação	Justificação / Referência ao Ponto do Relatório
	Sim	Não	Não aplicável		
Gestão do Risco Financeiro			X		Vide ponto II.2
Limites de Crescimento do Endividamento			X		Vide ponto II.3
Evolução do PMP a fornecedores	X			3	Vide ponto II.4
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")			X		vide ponto II.4
Recomendações do acionista na última aprovação de contas			n.a.		Vide ponto II.4
Remunerações:					
Não atribuição de prêmios de gestão	X				
CA - reduções e reversões remuneratórias vigentes em 2017	X			9.929,28	Vide ponto II.6
Fiscalização (CF/ROC/FU) - reduções e reversões remuneratórias vigentes em 2017			n.a.		n.a. Por não atingir o montante
Auditor Externo - redução e reversão remuneratória vigentes em 2017			X	n.a.	Vide ponto II.6
Restantes trabalhadores - proibição de valorizações remuneratórias, nos termos do art.º 38.º da Lei 82-B/2014, prorrogada para 2017 pelo artigo 19 da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro	X				
EGP - Artigo 32.º e 33.º					
Não utilização de cartões de crédito	X				vide ponto II.7
Não reembolso de despesas de representação pessoal	X				vide ponto II.7
Valor máximo das despesas associadas a comunicações	X				vide ponto II.7
Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço	X				vide ponto II.7
Despesas não documentadas ou confidenciais - n.º 2 do artigo 16.º do RJSPE e artigo 11.º do EGP					
Proibição de realização de despesas não documentadas	X				vide ponto II.8
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			Vide ponto 9.
Elaboração e divulgação do relatório anual sobre prevenção da corrupção	X				Vide ponto 10.
Contratação Pública					
Aplicação das normas de contratação pública pela empresa			X		vide ponto II.11
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas			X		
Contratos submetidos a visto prévio do TC			X		
Auditorias do Tribunal de Contas					
Recomendação 1			X		vide ponto II.15

7

Cumprimento das Orientações Legais	Cumprido			Quantificação / Identificação	Justificação / Referência ao Ponto do Relatório
	Sím	Não	Não aplicável		
Recomendação 2...			X		
Parque Automóvel					
N.º de Viaturas	X			0	
Gastos Operacionais das Empresas Públicas	X				
Princípio da Unidade de Tesouraria (artigo 28.º do DL 133/2013)					
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP			X		vide ponto II 14
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial			X		
Juros auferidos em incumprimentos da UTE e entregues em Receita ao Estado			X		

Lisboa, 13 de Março de 2018

O Conselho de Administração



Alberto Afonso Souto de Miranda

(Presidente)



Fernanda Mouro Pereira

(Administradora não executiva)



João Pinhão

(Administrador não executivo)

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	31-12-2017	31-12-2016
Activo			
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	4	500	500
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	691.455	1.094.395
Aplicações em instituições de crédito	4	900.000	900.000
Outros activos tangíveis	5	8.044	8.341
Outros activos	7	840.326	511.719
Total de Activo		2.440.325	2.514.955
Passivo			
Provisões	16	773	5
Outros passivos	8	431.947	682.159
Total de Passivo		432.720	682.164
Capital			
Capital	9	1.000.000	1.000.000
Outras reservas e resultados transitados	10	632.791	416.532
Resultados do exercício	10	374.814	416.259
Total de Capital		2.007.605	1.832.791
Total de Passivo + Capital		2.440.325	2.514.955

O Contabilista Certificado

Marta Ferreira

A Administração

A

A P
FAC

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	31-12-2017	31-12-2016
Juros e rendimentos similares	11	1.371	1.834
Margem financeira		1.371	1.834
Rendimentos de serviços e comissões	12	1.664.991	1.624.281
Encargos com serviços e comissões	12	75.374	70.529
Outros resultados de exploração	13	190.243	197.500
Produto Bancário		1.781.230	1.753.087
Custos com pessoal	14	539.474	460.466
Gastos gerais administrativos	15	735.861	735.854
Amortizações do exercício	5	9.768	6.991
Provisões líquidas de reposições e anulações	16	768	(120)
Resultados antes de impostos	6	495.359	549.896
Impostos Correntes	6	120.545	133.637
Resultados após impostos		374.814	416.259

O Contabilista Certificado

Janete Ferreira

A Administração

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

Unidade: Euro

RUBRICAS	NOTAS	Ano de 2017	Ano de 2016
Actividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		1.527.286	1.737.474
Pagamentos a Fomecedores		-1.057.808	-528.001
Pagamentos ao Pessoal		-541.627	-456.261
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		-72.149	753.213
Pagamento/Recebimento imposto s/rendimento		-116.501	-132.011
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-4.514	5.726
<i>Fluxos de caixa das actividades operacionais</i>		-193.165	626.928
Actividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos Financeiros		0	0
Activos fixos tangíveis		0	0
Juros e Proveltos Similares		1.893	2.005
Dividendos		0	0
		1.893	2.005
Pagamentos respeitantes a:			
Investimentos financeiros		0	0
Activos fixos tangíveis		-11.669	-11.301
Activos fixos intangíveis		0	0
Juros e Custos Similares		0	0
		-11.669	-11.301
<i>Fluxos de caixa das actividades de investimento</i>		-9.776	-9.295
Actividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		0	0
Financiamentos concedidos		0	0
		0	0
Pagamentos respeitantes a:			
Dividendos		-200.000	-350.000
Financiamentos concedidos		0	0
Juros e custos similares		0	0
		-200.000	-350.000
<i>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</i>		-200.000	-350.000
Variações de caixa e seus equivalentes		-402.940	267.633
Caixa e seus equivalentes no início do período	4	1.994.895	1.727.262
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	1.591.955	1.994.895

O Contabilista Certificado

Francisco Franco

A Administração

[Handwritten signatures]

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES DO CAPITAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO 2017

Unidade: Euro

DESCRIÇÃO	Notas	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe					Total do Capital Próprio
		Capital Realizado	Reservas legais	Resultados Transitados	Resultado líquido do período	Total	
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO N	1	1.000.000	267.293	149.239	416.259	1.832.791	1.832.791
ALTERAÇÕES NO PERÍODO	2	0	0	0	0	0	0
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3				374.814	374.814	374.814
RESULTADO INTEGRAL	4=2+3	0	0	0	374.814	374.814	374.814
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO							
Aplicação do Resultado			42.000	374.259	-416.259	0	0
Dividendos	5	0	42.000	-200.000	-416.259	-200.000	-200.000
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO N	6=1+2+3+5	1.000.000	309.293	323.498	374.814	2.007.605	2.007.605

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO 2016

Unidade: Euro

DESCRIÇÃO	Notas	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe					Total do Capital Próprio
		Capital Realizado	Reservas legais	Resultados Transitados	Resultado líquido do período	Total	
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO N-1	1	1.000.000	227.293	139.309	399.930	1.766.532	1.766.532
ALTERAÇÕES NO PERÍODO	2	0	0	0	0	0	0
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3				416.259	416.259	416.259
RESULTADO INTEGRAL	4=2+3	0	0	0	416.259	416.259	416.259
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO							
Aplicação do Resultado			40.000	359.930	-399.930	0	0
Dividendos		0	40.000	-350.000	9.930	-350.000	-350.000
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO N-1	6=1+2+3+5	1.000.000	267.293	149.239	416.259	1.832.791	1.832.791

O Contabilista Certificado

A Administração

James Funes

*7
fact A*

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1 — NOTA INTRODUTÓRIA

A FUNDIESTAMO — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA., foi constituída pelo Decreto-Lei n° 209/2000 no dia 2 de setembro de 2000. A Sociedade tem por objeto social a administração, em representação dos participantes, de 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 2017 e 2016, 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° 1/2005, de 21 de fevereiro e das Instruções n° 23/2004 e no 9/2005, do Banco de Portugal, na sequência da competência que lhe é conferida pelo número 3 do Artigo 115° do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n° 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:

Comissões

Comissão de gestão - A comissão de gestão, de acordo com o Decreto-Lei n° 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).

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 gasto do 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:

	<i>Vida Útil</i>
<i>Equipamentos de transmissão</i>	8 a 10
<i>Equipamento Informático</i>	3

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.

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 2017 e 2016 correspondem, ambas a 22,5%.

Na sequência da publicação da Lei nº 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 35%.

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.

P
 [Handwritten initials]

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".

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.

4 - DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, 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 2017 a Empresa detinha um depósito a prazo de 900.000 com vencimento em Fevereiro de 2018, estando por isso especializado o valor dos juros a receber.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Disponibilidades:		
Depósitos a prazo	900.000	900.000
Depósitos à ordem	691.455	1.094.395
Caixa	500	500
	<u>1.591.955</u>	<u>1.994.895</u>

P
A

5 – ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

No exercício de 2017, 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	23.572	11.669		35.240
Instalações de interiores	3.388			3.388
	<u>37.777</u>	<u>11.669</u>	<u>0</u>	<u>49.445</u>

Amortizações acumuladas				
Rúbricas	Saldo inicial	Adições	Alienações e abates	Saldo final
Ativos fixos tangíveis:				
Mobiliário e material	9.306	351		9.657
Máquinas e ferramentas	809	0		809
Equipamento informático	16.243	9.106	-2.197	27.547
Instalações de interiores	3.077	311		3.388
	<u>29.435</u>	<u>9.768</u>	<u>-2.197</u>	<u>41.401</u>

Valor líquido				
Rúbricas	Saldo inicial	Adições	Alienações e abates	Saldo final
Mobiliário e material	702	-351	0	351
Máquinas e ferramentas	0	0	0	0
Equipamento informático	7.328	2.562	2.197	7.693
Instalações de interiores	311	-311	0	0
	<u>8.341</u>	<u>1.900</u>	<u>2.197</u>	<u>8.044</u>

Pr
Bel

No exercício de 2016, 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	12.271	11.301		23.572
Instalações de interiores	3.388			3.388
	<u>26.476</u>	<u>11.301</u>	<u>0</u>	<u>37.777</u>

Amortizações acumuladas				
Rúbricas	Saldo inicial	Adições	Alienações e abates	Saldo final
Ativos fixos tangíveis:				
Mobiliário e material	8.055	1.251		9.306
Máquinas e ferramentas	721	88		809
Equipamento informático	10.918	5.313	-12	16.243
Instalações de interiores	2.738	339		3.077
	<u>22.432</u>	<u>6.991</u>	<u>-12</u>	<u>29.435</u>

Valor líquido				
Rúbricas	Saldo inicial	Adições	Alienações e abates	Saldo final
Mobiliário e material	1.953	-1.251	0	702
Máquinas e ferramentas	88	-88	0	0
Equipamento informático	1.353	5.988	12	7.328
Instalações de interiores	650	-339	0	311
	<u>4.044</u>	<u>4.310</u>	<u>12</u>	<u>8.341</u>

H.P.
[Assinatura]

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>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Impostos correntes	120.545	133.637
Resultado antes de impostos	495.359	549.896
Carga fiscal	24,3%	24,3%

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 2013 a 2016 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 2017 e 2016 esta rubrica apresentava a seguinte decomposição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Outros ativos</u>		
Comissão de gestão dos fundos a receber	564.371	137.161
Par pública	514	514
Rendimentos a receber	152.834	344.524
Seguros	0	0
Rendas	5.487	5.458
Outros a)	<u>117.120</u>	<u>24.062</u>
	<u>840.326</u>	<u>511.719</u>

a) Inclui um valor pago por conta de um Fundo, a ser regularizado em 2018

Handwritten initials: P, A, and a signature.

8 – OUTROS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 esta rúbrica apresentava a seguinte decomposição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Outros passivos		
Encargos com férias e subsídio de férias	56.650	58.803
Parpública	0	100.122
Estamo	0	28.385
Fundger	108.623	53.498
Outros fornecedores	168.342	345.202
Segurança Social	7.096	10.192
Retenções na fonte de IRS	8.190	9.304
Outros encargos a pagar	68.818	61.023
IRC	14.228	15.629
	<u>431.947</u>	<u>682.159</u>

O saldo da Fundger refere-se ao débito dos serviços de consultoria e contabilidade relacionados com a gestão dos fundos sob gestão. O valor de IRC corresponde à estimativa do imposto a pagar relativa ao exercício de 2017 no valor de 120.545 euros líquido dos pagamentos por conta realizados no exercício e de retenções na fonte.

Os saldos das contas da Parpública 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 2017 e 2016, 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.

A.P.
Red

10 – RESERVAS, RESULTADOS TRANSITADOS E LUCRO DO PERIODO

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 estas rubricas tiveram a seguinte decomposição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Outras reservas e resultados transitados</u>		
Reservas legais	309.293	267.293
Resultados transitados	<u>323.498</u>	<u>149.239</u>
	<u>632.791</u>	<u>416.532</u>
<u>Resultados líquidos do exercício</u>	<u>374.814</u>	<u>416.259</u>
	<u>1.007.605</u>	<u>832.791</u>

Reserva legal

Em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n° 298/92, de 31 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n° 201/2002, de 26 de setembro, a Sociedade constituiu 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 2017 e de 2016 estas rubricas tiveram a seguinte decomposição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Outros juros e rendimentos similares	1.371	1.834
	<u>1.371</u>	<u>1.834</u>

12 – RENDIMENTOS / ENCARGOS COM SERVIÇOS E COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 estas rubricas tiveram a seguinte decomposição:

	2017	2016
Comissões de gestão:		
Estamo	96.382	97.741
Fundiestamo I	1.189.424	1.176.165
Imopoupança	314.656	285.847
	<u>1.600.462</u>	<u>1.559.752</u>
Taxas de supervisão:		
Estamo	8.348	8.661
Fundiestamo I	46.364	46.744
Imopoupança	9.817	9.124
	<u>64.529</u>	<u>64.529</u>
Comissões de subscrição:		
Imopoupança	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Comissões de resgate:		
Imopoupança	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Total das comissões (1) + (2) + (3) + (4)	<u>1.664.991</u>	<u>1.624.281</u>
	2017	2016
Taxa supervisão CMVM	<u>75.374</u>	<u>70.529</u>
	<u>75.374</u>	<u>70.529</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.

Handwritten signature and initials

13 – OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, estas rubricas tiveram a seguinte decomposição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Quotizações	6.475	6.400
Outros custos	4.212	1.605
Outros rendimentos e receitas	<u>200.930</u>	<u>205.506</u>
	<u>190.243</u>	<u>197.500</u>

14 – CUSTOS COM O PESSOAL

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, estas rubricas tiveram a seguinte decomposição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Remuneração dos órgãos de gestão	188.802	125.278
Remuneração dos empregados	<u>236.004</u>	<u>233.261</u>
	424.806	358.539
Encargos sociais	100.252	86.390
Outros custos com pessoal	<u>14.416</u>	<u>15.536</u>
	<u>114.668</u>	<u>101.927</u>
	<u>539.474</u>	<u>460.466</u>

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o número de efetivos ao serviço da sociedade era de 5.

15 – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 estas rubricas tiveram a seguinte decomposição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Água, energia e combustíveis	12.942	13.911
Material consumo corrente	5.974	5.395
Material de higiene e limpeza	5.311	6.041
Publicações	19.641	9.361
Comunicações	5.294	4.871
Deslocações e estadas	2.723	2.243
Conservação e reparação	3.561	6.364
Rendas e alugueres	82.352	82.695
Revisor oficial de contas	4.875	4.875
Advogados	13.072	52.625
Consultores externos	45.979	30.627
Avaliadores	4.951	6.150
Consultoria Fundger	215.485	213.342
Consultoria BPI		29.306
Comissões BPI	158.331	113.730
Parpública - repartição de custos	104.285	100.122
Estamo - repartição de custos	25.421	28.385
Outros serviços	25.664	25.811
	<u>735.861</u>	<u>735.854</u>

16 – PROVISÕES

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 estas rubricas tiveram a seguinte decomposição:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Parpública	0	514
Estamo	77.303	0
	77.303	514
Provisão para riscos gerais crédito	1%	1%
Valor da provisão	<u>773</u>	<u>5</u>
Provisão constituída no exercício	<u>(768)</u>	<u>120</u>

17 – ATIVOS GERIDOS

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 estas rubricas tiveram a seguinte decomposição:

Fundo	31/12/2017			31/12/2016		
	Valor do fundo	UP's em circulação	Valor das UP's	Valor do fundo	UP's em circulação	Valor das UP's
Imopoupança	31.418.615	5.939.152	5.2901	30.768.560	5.892.333	5.2218
Estamo	26.961.800	3.400	7.929.9412	26.290.151	3.400	7.732.3974
Fundiestamo I	148.291.769	145.000	1.022.7019	145.283.366	145.000	1.001.9542
	<u>206.672.184</u>	<u>6.087.552</u>		<u>202.342.078</u>	<u>6.040.733</u>	

18 – REMUNERAÇÃO DOS ORGÃOS DE GESTÃO, DA ASSEMBLEIA E DE FISCALIZAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 estas rubricas tiveram a seguinte decomposição:

	2017	2016
Conselho de Administração	188.802	125.278
Revisor Oficial de Contas	4.875	4.875
	<u>193.677</u>	<u>130.153</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 2017 e 2016, 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 direta, a totalidade dos direitos de voto da empresa. Os documentos de prestação de contas desta empresa poderão ser consultados em www.parpublica.pt.

P
Est

21 – SALDOS COM EMPRESAS RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, os principais saldos e transações com a Parpública após a operação de fusão com a Sagestamo, e demais empresas do grupo foram os seguintes (saldo devedor/saldo credor):

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Balanço (ativo/passivo):		
Parpública	(49.532)	(170.167)
Estamo	(23.674)	(12.211)
Demonstração dos Resultados:		
Rendimentos:		
Estamo	194.062	184.561
	<u>194.062</u>	<u>184.561</u>
Gastos:		
Parpública	104.285	100.122
Estamo	25.421	28.385
	<u>129.706</u>	<u>128.507</u>

Lisboa, 13 de Março de 2018

O Contabilista Certificado

João Paulo F. Silva

A Administração

AP
2018

IV. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO E CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da *FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA* (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 2.440.325 euros e um total de capital próprio de 2.007.605 euros, incluindo um resultado líquido de 374.814 euros), a demonstração dos resultados, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da *FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA* em 31 de dezembro de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as normas do plano de contas para o sistema bancário aplicáveis às sociedades gestoras de fundos de investimento.

Bases para a opinião

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

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

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas do plano de contas para o sistema bancário, aplicáveis às sociedades gestoras de fundos de investimento;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Ac



origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

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

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

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

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

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

Lisboa, 14 de março de 2018

Alves da Cunha, A. Dias & Associados, SROC, Lda.
representada por José Luís Areal Alves da Cunha (ROC n.º 585)

AC

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 2017 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 Fundiestamo I, o Fundo Imopoupança e o Fundo Estamo, sendo que este último se encontra em fase de liquidação, a qual se prevê venha a ser concluída até ao final de abril de 2018. Foram também iniciados os trabalhos preparatórios do Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado, o qual deverá arrancar em 2018. Os rendimentos com serviços e comissões cresceram cerca de 2,61%, comparativamente com 2016, e os gastos com pessoal aumentaram 17,16% em igual período, tendo o resultado líquido do exercício sido de 374.814 euros, isto é, inferior em 41.445 euros ao registado em 2016.
3. O Fiscal Único acompanhou a gestão da Empresa durante o exercício de 2017 e desenvolveu as análises e verificações adequadas às circunstâncias, tendo emitido ainda a competente Certificação Legal das Contas, com data de hoje.
4. Relativamente ao Relatório do Governo Societário, foi elaborado por nós um parecer autónomo, segundo o qual nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a crer que o referido relatório não contenha informação actual e completa sobre as matérias aplicáveis reguladas pelo capítulo II do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro.

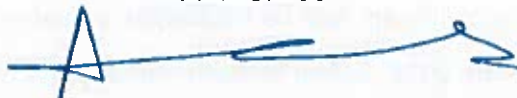
5. Assim sendo, somos de parecer que:

- a) sejam aprovados o relatório de gestão e as contas do exercício de 2017;
- b) seja igualmente aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

6. 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, 14 de Março de 2018

O FISCAL ÚNICO



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