

FUNDIESTAMIO

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

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2018

NOTA INTRODUTÓRIA

No ano 2018, o Fundo Estamo foi liquidado, conforme previsto, o Fundo Imopoupança e o Fundo Fundiestamo I apresentaram desempenhos ainda mais favoráveis do que no ano anterior e o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado teve um desenvolvimento impressionante.

O Fundo Imopoupança registou uma procura muito significativa, originando uma elevada liquidez, o que, face aos valores registados no final do ano, obriga à aquisição de novos imóveis, para cumprir os rácios, valorizando deste modo o portefólio de ativos. O Fundo Fundiestamo I registou uma taxa de rentabilidade superior a 7%, valor recorde desde a sua criação em 19 de dezembro de 2007. O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado conta já com um conjunto diversificado de imóveis sinalizados, afetos a diferentes entidades públicas e do terceiro setor, tendo a CMVM autorizado os dois primeiros subfundos, constituídos por um total de 6 imóveis, correspondendo cerca de 3 milhões de euros a entradas em espécie e 1 milhão e 250 mil euros em liquidez, encontrando-se outros dois subfundos a aguardar autorização por parte do regulador, o que veio a acontecer já em 2019.

A Sociedade Gestora desenvolveu uma metodologia de apoio à contratação de equipas de projeto competentes na área da reabilitação, alicerçada na constituição de diversas bolsas e na elaboração do 'Guia FNRE' (em curso), e promoveu um processo de reestruturação interna, para dar resposta aos estudos técnicos e de viabilidade económica dos imóveis sinalizados, ao lançamento de concursos de ideias e adjudicação e acompanhamento de projetos de reabilitação, ao lançamento de concursos de empreitadas e adjudicação e acompanhamento de obras de reabilitação e à gestão eficiente dos ativos em carteira. Ainda neste âmbito, desenvolveu uma metodologia de inspeção e intervenção proativa nos imóveis dos Fundos sob a sua gestão.

De referir ainda que, a 31 de janeiro de 2019, o Dr. João Sacadura Pinhão cessou funções como Administrador não Executivo e, a 18 de fevereiro de 2019, o Dr. Alberto Souto de Miranda renunciou ao cargo de Presidente da Sociedade, por ter sido nomeado Secretário de Estado Adjunto e das Comunicações. Assim, o Conselho de Administração ficou reduzido a três elementos, com possível prejuízo da sua capacidade de resposta e com eventuais riscos regulatórios. Por último, a Dr.ª Fernanda Maria Mouro Pereira cessará funções como Administradora não Executiva a 31 de março de 2019.

Em síntese, no exercício financeiro da Sociedade Gestora, os resultados do Fundo Imopoupança e do Fundo Fundiestamo I compensaram a liquidação do Fundo Estamo, tendo o resultado global sido afetado pelo aumento dos encargos com pessoal, necessários à criação do FNRE, o qual só poderá gerar rendimento após a subscrição das unidades de participação dos primeiros subfundos. Neste contexto, optou-se por propor ao acionista a não distribuição de dividendos.

Os Administradores Executivos

Vera de Sousa de Macedo

Vera Sousa de Macedo

Eduardo Santos Júlio

Eduardo Santos Júlio

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2018

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 (DSUE) de 23/01/2017, para iniciarem funções no dia 01/02/2017. Foram eleitos o Dr. João Manuel de Castro Plácido Pires e o Dr. Eduardo Manuel da Silva Lima como, respetivamente, 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 como, respetivamente, Presidente, Administradora Executiva e Administradora não Executiva do Conselho de Administração.

Por DSUE 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. A 14/07/2017 e a 30/11/2017, a Arq. Ana Cláudia Costa Pinho e a Dra. Maria dos Anjos de Melo Machado Nunes Capote cessaram o mandato por renúncia.

Por DSUE de 17/4/2018, foi eleito para o período remanescente do mandato de 2017-2019, o Prof. Eduardo Nuno Brito Santos Júlio como Administrador Executivo.

De igual modo, por DSUE de 27/04/2018, foi eleito, para completar o mandato de 2017-2019, o Conselho Fiscal, composto pelo Dr. João Augusto Cantiga Esteves, na qualidade de Presidente, a Dra. Helena Maria da Costa Ferreira Guerra e a Dra. Maria do Rosário Amado Pinto Correia, como Vogais, e a Dra. Ana Paula da Costa Ribeiro, como Vogal suplente.

Por último, por DSUE de 27/09/2018, foi eleito para completar o atual mandato, a sociedade Oliveira, Reis & Associados, SROC, Lda., inscrita na CMVM sob o n.º 20161381 e na OROC sob o n.º 23, representada pelo Dr. Carlos Manuel Moleirinho Grenha e pela Dra. Maria Balbina Boino Cravo.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'MCA', 'LJ', and 'L. Bon'.

A composição dos órgãos sociais, em dezembro de 2018 era 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 Prof. Eduardo Nuno Brito Santos Júlio
Vogal não Executiva Dra. Fernanda Maria Mouro Pereira
Vogal não Executivo Dr. João Carlos da Silva Sacadura Pinhão

Conselho Fiscal

Presidente Dr. João Augusto Cantiga Esteves
Vogal Dra. Helena Maria da Costa Ferreira Guerra
Vogal Dra. Maria do Rosário Amado Pinto Correia
Vogal Suplente Dra. Ana Paula Costa Ribeiro
ROC Efetivo Oliveira, Reis e Associados, SROC, Lda., representada por Carlos Grenha (ROC n.º 1266)
ROC Suplente Maria Balbina Boino Cravo (ROC n.º 1428)

Estrutura Acionista

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

ÍNDICE

NOTA INTRODUTÓRIA.....	1
ÓRGÃOS SOCIAIS.....	2
I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	5
1. A Sociedade Gestora	6
2. A economia portuguesa	6
3. Mercado imobiliário em Portugal	8
4. O mercado dos fundos de investimento imobiliário em 2018	12
5. Atividade desenvolvida	14
6. Fundos sob gestão: caracterização e atividades.....	17
7. Demonstração de Resultados e Balanço.....	19
8. Proposta de aplicação de resultados	20
9. Dividendos distribuídos em exercícios anteriores	20
10. Perspetiva de atividade da sociedade gestora para 2018	20
11. Agradecimentos	22
II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS.....	23
III DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS	36
IV. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL E CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	61
V. DESPACHO Nº 696/17 - SET.....	62

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

com Rel
47

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 Especial de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I;
- Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança;
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

2. A ECONOMIA PORTUGUESA

Situação económica nacional

De acordo com a 'Estimativa Rápida' do INE das Contas Nacionais Trimestrais (divulgada em 14 de fevereiro), em 2018 o PIB aumentou 2,1% em volume, isto é, 0,7 pontos percentuais (p.p.) abaixo do ritmo de crescimento observado no ano anterior.

Registe-se, ainda assim (aliás, tal como já tinha acontecido também em 2017), que o PIB português cresceu mais rapidamente do que o do conjunto dos países da zona euro (cujo crescimento foi de 2,4% em 2017 e 1,8% em 2018), ou seja, assistiu-se neste biénio a um efeito de convergência real (*catching up*).

A quebra no ritmo de crescimento do PIB verificada em 2018 resultou, fundamentalmente, do comportamento:

- quer da procura externa líquida, com um contributo mais negativo, dado que a desaceleração das Exportações de Bens e Serviços foi mais acentuada que a das Importações de Bens e Serviços;
- quer da procura interna, com um menor contributo positivo, em consequência de uma significativa desaceleração no crescimento do Investimento.

Emprego e Preços

De acordo com o INE, em 2018, a população ativa foi estimada em 5.232,6 mil pessoas (média anual), o que representa um aumento de 0,3% em relação ao ano anterior (13,2 mil).

A taxa de desemprego situou-se nos 7,0%, registando uma quebra de 1,9 p.p. relativamente a 2017.

A população desempregada (365,9 mil pessoas) diminuiu 20,9% (96,9 mil) em relação ao ano anterior, enquanto a população empregada (4.866,7 mil pessoas) aumentou 2,3% (110,1 mil).

No decorrer do ano de 2018, a inflação - aferida pela evolução do Índice de Preços no Consumidor (IPC), - registou uma desaceleração significativa (- 0,4 p.p.):

Finanças Públicas

De acordo com a Síntese da Execução Orçamental de dezembro de 2018, da Direção Geral do Orçamento (Ministério das Finanças), as Administrações Públicas (AP) registaram um saldo orçamental de -2,1 mil milhões de euros até ao final de 2018, o que traduz uma redução do défice de 475 milhões de euros, face ao valor homólogo do ano anterior (-2,6 mil milhões de euros).

Esta melhoria resultou sobretudo do contributo positivo do subsector Estado (1,2 mil milhões de euros) e, também, da Administração Local e Regional (145 milhões de euros).

Em sentido inverso, o saldo dos Serviços e Fundos Autónomos, bem como o saldo da Segurança Social registaram evoluções negativas.

A evolução positiva do saldo das AP reflete um crescimento da receita (+ 4,2 mil milhões de euros face a 2017) de 5,2%, superior em 0,7 p.p. ao da despesa (4,5%).

A evolução positiva da receita fiscal (aumento de 2,4 mil milhões de euros, i.e. 4,9%), reflete, essencialmente, a evolução favorável nas cobranças do IRS, IVA e IRC, em linha com a evolução do ciclo económico e a melhoria registada no mercado de trabalho (que se traduz também na evolução das contribuições para a Segurança Social: + 1,2 mil milhões de euros).

O crescimento da despesa (+ 3,7 mil milhões de euros em relação ao ano anterior) deve-se, principalmente, à evolução:

- i) quer das transferências correntes (4,3%) - influenciadas pelas pensões da SS e CGA (atualizadas acima da inflação) e outras prestações sociais;
- ii) quer da despesa com aquisição de bens e serviços correntes (8,5%) - essencialmente despesas do Serviço Nacional de Saúde.

Quanto ao saldo primário, situou-se nos 6,3 mil milhões de euros, cerca de 600 milhões de euros acima do valor registado em 2017.

Fonte: INE

Handwritten signature and initials in blue ink.

3. MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL¹

3.1 Introdução

Em 2018 o setor imobiliário manteve o crescimento já verificado em 2017 e a evolução positiva que se verifica desde 2013, considerando-se o ano de 2018 o melhor ano de sempre do Investimento em Imobiliário Comercial em Portugal, atingindo o recorde de 3,35 mil milhões de euros, um aumento de 54% relativamente a 2017. O Mercado Imobiliário em Portugal está, assim, em linha com o Mercado Imobiliário Europeu que registou um ano recorde, com um investimento total de 312 mil milhões de euros e crescimento em todas as áreas do Imobiliário Comercial.

O crescimento do investimento em Portugal também é visível no mercado Habitacional e no mercado Industrial e de Logística. Esta dinâmica e crescimento sustentado da procura deve-se à evolução favorável da economia, ao crescimento do investimento estrangeiro (responsável por 91% do volume investido) e do investimento nacional, assim como ao aumento da procura de habitações por cidadãos nacionais e à maior facilidade de acesso ao financiamento junto da banca.

2018 foi o melhor ano para o Turismo em Portugal, no seguimento do crescimento dos últimos anos, da notoriedade crescente e de vários prémios internacionais, tendo sido atribuído o Prémio de Melhor destino da Europa pelos *World Travel Awards*, pelo segundo ano consecutivo. Lisboa recebeu o prémio de Melhor Porto Europeu de Cruzeiros pelo terceiro ano consecutivo. No total, Portugal arrecadou 36 prémios. Esta notoriedade verifica-se num aumento do RevPar em 4,5 % e um aumento dos Proveitos Globais em 6% relativamente a 2017.

O crescimento do mercado imobiliário cria várias oportunidades, dado Portugal ter lacunas várias, como a inexistência de mercado de arrendamento habitacional ou falta de *stock* de escritórios que não responde às necessidades imediatas das empresas nacionais e internacionais.

Prevê-se que 2019 mantenha uma grande dinâmica em todos os setores do mercado imobiliários, com novas apostas em mercados alternativos como as residências de estudantes e os lares seniores e diversificação do investimento nos mercados tradicionais como o de escritórios com novas tipologias de espaços - *co-work* e o mercado residencial com aposta em tipologias para arrendamento mais acessível.

¹ O presente capítulo tem como principais fontes os documentos: JLL- Market 360º de fevereiro de 2019; Savillis- Research Office Market 2018, de fevereiro de 2019; CBRE-Marketview- Escritórios 4T- 2018, de fev. de 2019; Lisboa & Porto Hotel Market 2018- Colliers International; Market Beat outono 2018- Cushman & Wakefield e Números de dezembro 2018- Travel BI.

3.2 Escritórios

Portugal tem sido alvo de investimento de vários *players* internacionais e 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*.

Lisboa

O mercado de escritórios continua com grande dinâmica, tendo tido o 2º melhor registo de sempre, com exceção de 2008 na altura empolado pelo arrendamento do Campus da Justiça. Na zona da Grande Lisboa o crescimento do arrendamento de escritórios foi de cerca de 24% relativamente a 2017, resultante de novos arrendamentos de cerca de 206.200 m² de ABL de escritórios, totalizando um *stock* de 4,6 milhões de m² de escritórios.

O dinamismo da procura foi crescente ao longo de 2018, com várias empresas a mudar e expandir os espaços e outras multinacionais e entrar no Mercado Português para primeira vez, resultando numa descida de 5% na *vacancy rate* relativamente a 2017.

O *pipeline* em Lisboa para os próximos 2 anos é 165.000 m² e 561.000 m² até 2023, mesmo assim insuficiente, tendo em conta que o *stock* total reduziu cerca de 500.000 m² para 4.160.000 m², resultante da mudança de uso de vários edifícios, de escritórios para residencial no centro de Lisboa.

A taxa de disponibilidade tem vindo a baixar desde 2013, ano do valor mais alto registado, estando no final de 2018 em 6,5 %, com todas as zonas da grande Lisboa com taxas inferiores a 6,5% com exceção do corredor Oeste.

Com o aumento da procura e a falta de oferta, as rendas têm aumentado entre 3% e 16% em Lisboa relativamente a 2017, passando os máximos de 2008, com a zona *Prime CBD* de Lisboa a atingir os 22€/m²/mês e a zona do Parque das Nações a atingir 18,5 €/m²/mês, fruto da elevada procura e da falta de oferta.

Prevê-se que o ano de 2019 seja um ano de grande crescimento para o mercado de escritórios, com ocupação de grande parte dos projetos em construção e promotores a iniciar projetos de espaços modernos de grande dimensão, sobretudo no Parque das Nações.

Porto

No Grande Porto a ocupação de escritórios cresceu ainda mais que Lisboa, com a ocupação a crescer cerca de 100% relativamente a 2017, resultante de novos arrendamentos de 81.250 m² de ABL de escritórios, totalizando um *stock* de 1,5 milhões de m² de escritórios.

O *pipeline* previsto no Porto para 2019 é 100.000 m², estando mais de 25% já arrendado.

Com o aumento da procura e a falta de oferta, as rendas nas zonas *prime* aumentaram cerca de 18%, atingindo os 16,5€/m²/mês na zona da Boavista CBD e 13€/m²/mês na zona da Baixa.

3.3 Retalho

A confiança e disponibilidade para o consumo da população em geral tem mantido o crescimento, derivado da evolução positiva da economia, da baixa do desemprego, 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 2018.

A dinâmica do retalho tem-se feito sentir tanto no setor dos grandes empreendimentos comerciais como no comércio de rua, surgindo novos conceitos e exploração de novas zonas das cidades.

Em 2018 vários Centros Comerciais em Portugal, foram alvo de modernização de imagem e de expansão com grande enfoque nas Praça de *food-court*.

O comércio de rua tem tido um crescimento superior derivado do aumento do turismo e das próprias marcas privilegiarem a abertura de lojas de rua quando entram no mercado. O comércio de rua tem inovado, com abertura de novos conceitos de loja e de restauração.

No geral as rendas têm subido em quase todos os setores do mercado de retalho, mas principalmente no setor *prime* e nas zonas históricas, chegando a 125 €/m²/mês em Centros Comerciais, 135€/m²/mês na zona do Chiado e 130 €/m²/mês na Baixa de Lisboa. No Porto as rendas subiram relativamente a 2017, cerca de 15% nas zonas *prime*, para 75€/m²/mês na zona de Santa Catarina, 50 €/m²/mês na zona dos Clérigos e 40 €/m²/mês na Rua das Flores e na Rua Mouzinho da Silveira.

Prevê-se assim que no ano de 2019 o setor do Retalho mantenha a dinâmica e o crescimento de 2018.

3.4 Turismo e Hotelaria

O setor do turismo tem sido um dos grandes motores da economia e da divulgação de Portugal nos últimos anos, tendo sido 2018 o melhor ano de sempre para o Turismo com receitas turísticas superiores a 15.000 milhões de euros, refletindo uma subida de 6 % relativamente a 2017.

O crescimento do número de Passageiros nos principais aeroportos nacionais demonstra o dinamismo do turismo em Portugal, com os Aeroportos nacionais a ultrapassar os 27,5 milhões de passageiros.

O turismo foi responsável direto e indireto pela criação de trabalho e redução do desemprego, dinamização do comércio de rua, dinamização do setor dos transportes, reabilitação das zonas históricas e consequentemente pelo crescimento da economia portuguesa, contribuindo para cerca de 13,7% do PIB.

Em 2018 e relativamente a 2017 quase todos os indicadores subiram, com o RevPar a subir 4,5%, o número de Passageiros desembarcados nos Aeroportos a subir 6,8% e o Saldo da Balança Turística a subir 9,7%, tendo as Dormidas mantido os números de 2017, cerca de 57 milhões.

Prevê-se que o ano de 2019 mantenha um crescimento sustentado e que o turismo bata novos recordes de dormidas e de receitas.

3.5 Habitação

A habitação é um dos sectores que mais tem crescido em Portugal, com grande incidência inicial nos centros de Lisboa e Porto mas que entretanto tem alastrado a grande parte do País.

O dinamismo do mercado residencial continua a superar as expetativas, fruto do crescimento da economia nacional, da descida do desemprego, dos benefícios fiscais na reabilitação de imóveis para habitação, 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 acordo com o INE até setembro de 2018 foram vendidas 132.270 casas em Portugal, prevendo-se que chegue a 182.000 casas vendidas em 2018, 65.000 na Área Metropolitana de Lisboa. De destacar que o Crédito à Habitação cresceu cerca de 13% relativamente a 2017, totalizando um valor global de empréstimos concedido de 9,8 mil milhões de euros, o valor mais alto desde 2010.

A oferta de imóveis para venda tem acompanhado a procura com conceitos diferenciadores tanto na reabilitação como em promoção de construção nova, de grande 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. Em 2018 houve o lançamento de alguns projetos imobiliários destinados ao Arrendamento Habitacional, ajudando assim a colmatar esta falha do mercado.

Prevê-se que ano de 2019 mantenha um crescimento nas vendas e promoção de novos empreendimentos residenciais, mas com alguma estabilidade a nível de valores de venda nas zonas prime e alguma subida em zonas periféricas.

3.6 Logística e Industrial

Em consequência da evolução da economia, o setor industrial e de logística tem tido alguma melhoria, mas um crescimento ainda reduzido em comparação com outros sectores do mercado imobiliário, embora com um abrandamento no 1º semestre de 2018.

Relativamente a 2017 o *stock* de armazéns mantém-se, totalizando na Grande Lisboa 11,8 milhões de m² e no Grande Porto 13 milhões de m².

As rendas mantêm-se estáveis relativamente a 2017, com as rendas prime a atingir os 3,75 €/m²/mês, derivado da existência de vários armazéns devolutos para venda ou arrendamento. Verifica-se alguma reabilitação de antigos complexos logísticos para *Retail Parks* ou superfícies comerciais, mas ainda incipientes no panorama geral do *stock* global.

Com
Fidel
SY

4. O MERCADO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2018²

4.1 Valor Global

Em 31 de dezembro de 2018, o valor do património imobiliário gerido por Fundos de Investimento Imobiliário (inclui imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de F. I. I.) totalizou cerca de 9.525 milhões de euros, o que representa uma redução de 5,4% face a 2017. O valor líquido global destes Fundos ascendeu a 9.315 milhões de euros, menos 1,2% do que no ano anterior.

	Dezembro 2018	Dezembro 2017
Património Imobiliário (Milhões €)	9 525,3	10 070,6
Variação Percentual*	-	-5,4%
Volume Gerido (milhões €)	9 314,7	9 427,1
Variação Percentual*	-	-1,2%
N.º Fundos	187	195

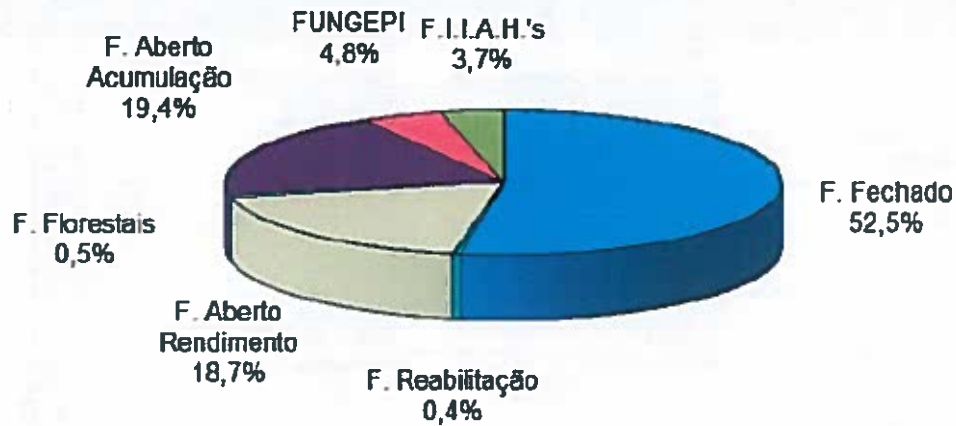
* - Variação entre dezembro de 2018 e o mês em causa.

A Categoria de Fundos com maior volume de ativos sob gestão era, em 31 de dezembro de 2018, a dos Fundos Fechados com 4.888 milhões de euros, seguida pela dos Fundos Abertos de Acumulação com 1.807 milhões de euros e pela dos Fundos Abertos de Rendimento com 1.743 milhões de euros.

² O presente capítulo retoma, quase "ipsis verbis", a informação disponibilizada em janeiro de 2019 pela APFIPP.

fel
ef
com

Composição do Mercado de F.I.I.



Legenda: F.I.I.A.H.'s - Fundos de Investimento Imobiliário para o Arrendamento Habitacional
FUNGEPI - Fundo de Gestão de Património Imobiliário

O maior crescimento dos volumes sob gestão de 2018 comparativamente com 2017, em termos percentuais, pertence aos Fundos Abertos de Rendimento com 6,1% e aos Fundos Abertos de Acumulação com 6%.

Categoria de Fundos	Dezembro 2018		Dezembro 2017		Variação desde início ano (%)
	Milhões €	Quota	Milhões €	Quota	
F. Fechado	4.888,2	52,5%	5.121,0	54,3%	-4,5%
F. Aberto Acumulação	1.807,4	19,4%	1.705,1	18,1%	6,0%
F. Aberto Rendimento	1.743,0	18,7%	1.642,6	17,4%	6,1%
FUNGEPI	444,7	4,8%	499,2	5,3%	-10,9%
F.I.I.A.H.'s	340,3	3,7%	358,7	3,8%	-5,1%
F. Florestais	50,7	0,5%	51,9	0,6%	-2,3%
F. Reabilitação	40,5	0,4%	48,6	0,5%	-16,7%
Total	9.314,7	-	9.427,1	-	-1,2%

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

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 2018 considerando:

a) Os últimos 12 meses; e b) Os últimos 3 anos:

Com [assinatura]
[assinatura]

FUNDIESTAMO

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

a) Rendibilidade do último ano terminado em 31 de dezembro de 2018:

Categoria de Fundos	Rendib. Média ²	Fundo	Sociedade Gestora	Rendib. Anualizada	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	2,98%	Imonegócios	Imofundos	6,50%	3
		CA Patrimônio Crescente - CA	Square Asset Management	5,24%	2
		NB Logística - FEIIA	GNB - SGFII	4,63%	2
Fundos Abertos de Rendimento	4,40%	Imopoupança -FEIIA	Fundiestamo	7,21%	2
		NB Patrimônio	GNB - SGFII	5,00%	2
		Fundimo	Fundger	4,72%	1
FIIAH's	0,21%	Montepio Arrendamento - FIIFAH	Montepio Valor	1,56%	2
		CA Arrendamento Habitacional	Square Asset Management	0,65%	2
		Montepio Arrendamento III - FIIFAH	Montepio Valor	-0,43%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	-2,28%	Salinas	Fundger	28,05%	4
		Neudelinveste - FEIIF	Interfundos	26,19%	6
		Inogí Capital - FEIIF	Interfundos	16,99%	6
Fundos Fechados de Arrendamento	6,08%	Imovalor	GNB - SGFII	48,74%	7
		Imocott - FEIIF	Interfundos	27,64%	6
		Porto D' Ouro - FEIIF	Fundger	23,10%	6
Índice Imobiliário APFIPP				3,64%	-
Índice Fundos Abertos				4,51%	-
Índice Fundos Fechados				0,69%	-

b) Rendibilidade dos últimos 3 anos terminados em 31 de dezembro de 2018:

Categoria de Fundos	Rendib. Média ²	Fundo	Sociedade Gestora	Rendib. Anualiz.	Nível de Risco ³
Fundos Abertos de Acumulação	1,04%	CA Patrimônio Crescente - CA	Square Asset Management	4,14%	2
		AF Portfólio Imobiliário	Interfundos	3,68%	2
		Novimovest	Santander Asset Management	2,44%	1
Fundos Abertos de Rendimento	2,29%	Imopoupança -FEIIA	Fundiestamo	4,60%	2
		VIP	Silvip	3,20%	1
		Fundimo	Fundger	3,00%	3
FIIAH's	-2,85%	Montepio Arrendamento - FIIFAH	Montepio Valor	-1,12%	3
		CA Arrendamento Habitacional	Square Asset Management	-1,15%	3
		Montepio Arrendamento II - FIIFAH	Montepio Valor	-2,33%	2
Fundos Fechados de Desenvolvimento	-2,91%	Salinas	Fundger	36,18%	7
		Imorocha - FEIIF	Fundger	16,23%	7
		Sete Colinas	Silvip	15,27%	6
Fundos Fechados de Arrendamento	5,35%	Imovedras	Silvip	40,21%	7
		Imovalor	GNB - SGFII	32,49%	7
		Fundinvest	Montepio Valor	18,93%	3
Índice Imobiliário APFIPP				1,45%	-
Índice Fundos Abertos				2,02%	-
Índice Fundos Fechados				-0,47%	-

2 – Rendibilidade média ponderada pelas carteiras dos Fundos no mês anterior

3 – Níveis de Risco calculados com base nas volatilidades registradas 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%

5. ATIVIDADE DESENVOLVIDA

A missão da Fundiestamo, enquanto empresa instrumental do Grupo Parública, para a atividade de gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, consiste na criação de valor para o acionista através da gestão de Fundos que visem a valorização dos meios financeiros e dos ativos imobiliários colocados à disposição pelos participantes, designadamente

*fol
ej com*

procurando obter níveis interessantes de distribuição de rendimentos e da valorização das unidades de participação.

A Fundiestamo continua a apresentar uma situação financeira sólida e perspectivas de evolução consistentes, correspondendo os capitais dos fundos geridos em 2018 a cerca de 190 milhões de euros.

No decurso de 2018 a sociedade desenvolveu diversas atividades inerentes à gestão de cada um dos Fundos sob sua responsabilidade, bem como outras específicas da Sociedade Gestora, designadamente:

- Desenvolvimento junto do Banco de Portugal (BdP) e da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) das diligências adequadas à obtenção da renovação da autorização e do registo da Fundiestamo, para o exercício da atividade de gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, em cumprimento das normativas legais;
- Atualização das avaliações do património imobiliário de acordo com a legislação em vigor.

Relativamente ao FNRE, a sociedade desenvolveu o conjunto de iniciativas que a seguir se descreve:

- Múltiplas ações de divulgação, junto de potenciais participantes em espécie, nomeadamente ministérios, câmaras municipais, universidades, institutos politécnicos, santas casas da misericórdia, IPSS, entre outras entidades públicas e do terceiro setor, tendo ainda a Sociedade Gestora participado de uma iniciativa no mesmo âmbito, promovida pela Secretaria de Estado da Habitação, de norte a sul do país, especificamente direcionada às autarquias; de referir que, em abril de 2018, não havia imóveis sinalizados e, no final do ano, estavam celebrados protocolos com diversas entidades, existindo um total de mais de 250 imóveis sinalizados;
- Desenvolvimento de estudos técnicos e estudos de viabilidade económica relativos a dezenas de imóveis sinalizados e submissão dos pedidos de autorização dos quatro primeiros subfundos, tendo dois destes sido autorizados, ainda em 2018, nomeadamente o Imo-Madalena, tendo como participante em espécie a Santa-Casa da Misericórdia de Lisboa, e o Imo-Viriato, tendo como participante em espécie a Câmara Municipal de Viseu;
- Reestruturação do departamento técnico, de forma a dar resposta (i) à gestão dos ativos das carteiras do Fundo Imobiliário Aberto Imopoupança, do Fundo Imobiliário Fechado Fundiestamo I e, futuramente, do FNRE, tendo inclusivamente sido iniciado o desenvolvimento de uma metodologia de gestão proativa (ainda em curso, em fase de teste e de melhoramentos) e (ii) à avaliação técnica dos imóveis sinalizados, assim como ao desenvolvimento de estudos de viabilidade económica das intervenções a realizar em cada um destes, no sentido de garantir as condições impostas pelo Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social (FEFSS), o investidor em capital privilegiado do FNRE. Concretamente, promoveu-se a cessação do acordo de recursos partilhados com a Estamo, o qual envolvia os três técnicos existentes, nomeadamente um engenheiro civil, um engenheiro

eletrotécnico e um técnico, tendo este último sido transferido para a Estamo, ficando os dois primeiros afetos exclusivamente à Fundiestamo. Adicionalmente, foram contratados um engenheiro civil, o qual assumiu a função de diretor do Departamento Técnico, e um arquiteto, certificado pela CMVM como perito avaliador de imóveis, um técnico jurista e um diretor financeiro, para dar resposta às necessidades decorrentes de criação do FNRE;

- Definição de um modelo de contratação de projetistas e construtores, com vista a assegurar a qualidade do projeto e das obras de reabilitação do edificado, sob o 'princípio do máximo desempenho e da mínima intervenção', o qual inclui (i) a constituição de bolsas de equipas de projeto, tendo-se iniciado o processo no final de 2018; (ii) a constituição de bolsas de equipas de revisão de projeto, a concretizar em 2019; (iii) a constituição de bolsas para caracterização dos imóveis a integrar o FNRE, já constituída em parte em 2017, reformulada em 2018 e prevendo-se reforçar em 2019, (iv) a constituição de bolsas de empresas de fiscalização, a concretizar em 2019 e (v) a pré-qualificação, obra a obra, de empresas de reabilitação, a concretizar em 2019, com as primeiras obras;
- De forma a complementar o modelo anteriormente descrito, a Fundiestamo promoveu ainda a elaboração do 'Guia FNRE', abordando áreas críticas no contexto da reabilitação de edifícios e tão diversas como (i) Caracterização do existente, (ii) Segurança estrutural e sísmica, (iii) Segurança contra incêndio, (iv) Conforto térmico, (v) Ventilação e qualidade do ar, (vi) Conforto acústico, (vii) Conforto visual, (viii) Redes e instalações, (ix) Acessibilidades, (x) Arquitectura e património, (xi) Sustentabilidade e resíduos de construção demolição e (xii) BIM – *Building Information Modelling*; a equipa editorial foi constituída em 2018, através do convite dirigido a 12 dos maiores especialistas em cada uma das áreas referidas, no sentido de coordenarem uma equipa integrando os especialistas que considerassem relevantes para dar resposta ao solicitado; adicionalmente, foi proposto um *template*, a adaptar por cada equipa, e foram definidas regras no sentido do documento final constituir um todo coerente, sintético e de leitura fácil, e com recomendações práticas a seguir pelas equipas de projeto;
- Atendendo a que, no caso de alguns dos imóveis, em que o estudo de viabilidade económica contava já com a aprovação tanto do participante em espécie como do FEFSS (o participante em capital), e se assumiu como aceitável o risco inerente a avançar com o processo antes da constituição formal dos subfundos correspondentes, decidiu-se contratar as respetivas equipas de projeto; nestes casos, o arquiteto foi indicado pelo participante em espécie ou foi selecionado a partir de uma lista de arquitetos galardoados com o Prémio de Reabilitação Urbana do IHRU; este modelo foi posteriormente aperfeiçoado, tendo a lista sido alargada a um conjunto de arquitetos indicados por uma comissão criada para o efeito, constituída por professores de Arquitectura, afiliados à FAUL, FAUP, IST, e UC, e tendo sido adotado um sistema de seleção através de concurso de ideias.
- Em 2018, ainda não se encontraram reunidas as condições necessárias para a constituição dos subfundos do FNRE.

6. FUNDOS SOB GESTÃO: CARATERIZAÇÃO E ATIVIDADES

6.1 Fundo Fundiestamo I

O Fundiestamo I é um Fundo Especial de Investimento Fechado, constituído em dezembro de 2007, com um capital de 145 milhões de euros, representado por 145.000 unidades de participação com o valor nominal de 1.000 euros cada. No final de 2018, o seu Valor Líquido Global era de 154.122.793 euros, 3,9% superior ao verificado em 2017, e o valor de cada unidade de participação era de 1.062,9158 euros.

Em 28 de dezembro de 2018 foi distribuído aos participantes o rendimento referente ao exercício, no montante global de 4.999.992 euros, correspondente a 34,4827 euros por unidade de participação.

Em 31 de dezembro 2018 o Fundo reembolsou os 1.792.792 euros de capital em dívida do financiamento bancário contraído junto da CGD/Caixa BI em 31 de dezembro de 2009.

O Resultado Líquido do exercício foi de 10.831.016 euros, 54,5% superior ao de 2017, e a rentabilidade do Fundo no final de 2018 era de 7,42%, o que deve ser comparado com 2,77% em 2016 e 4,70% em 2017. Para este aumento do Resultado Líquido contribuiu, essencialmente, o acréscimo verificado nos proveitos provenientes das rendas, bem como os ajustamentos favoráveis registados nos imóveis detidos pelo Fundo.

À semelhança do ocorrido no exercício em análise, a Sociedade Gestora continuará, em 2019, a gerir os imóveis da sua carteira imobiliária de modo a aproveitar eventuais oportunidades de alienação e/ou aquisição que se venham a manifestar no mercado.

6.2 Fundo Imopoupança

O Fundo Imopoupança é um Fundo aberto e iniciou a sua atividade em julho de 2010, sendo o valor inicial de subscrição de cada unidade de participação 5,00 euros.

Em novembro foi distribuído o rendimento anual no montante global de 1.030.150 euros, pelas 6.243.330 unidades de participação, o que correspondeu a um rendimento bruto unitário de 0,1650 euros.

O valor líquido global do fundo no fim do exercício de 2018 foi 36.214.916 euros, 15% superior ao de 2017, e a rentabilidade das UP foi de 7,21% no ano de 2018, o que compara com 3,23% em 2017.

O valor da UP, em 31 de dezembro de 2018, era de 5,5067 euros e o Resultado líquido do exercício foi de 2.305.187 euros, superior em mais de 100% ao registado em 2017, no valor de 999.719 euros, justificado sobretudo pela valorização dos imóveis do Fundo.

O aumento do rendimento proveniente das rendas dos imóveis, conjugado com o acréscimo significativo das subscrições de UP do Fundo, para além da diminuição dos resgates verificados, conduziram a um valor de disponibilidades de quase 13 milhões de

*com fco
EK*

euros, o que aumentará os ativos imobiliários do Fundo e obriga a encontrar no mercado, durante o ano de 2019, novos imóveis para cumprir com os rácios legais (conforme expresso no relatório e contas de 2018 do Imopoupança) e continuar a defender os interesses dos participantes, quer remunerando melhor, quer otimizando a gestão da carteira de ativos imobiliários.

6.3 Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, FNRE, foi criado, em 2016, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, tendo sido atribuída à Fundiestamo a incumbência de o constituir e gerir.

Durante o ano de 2017 foram preparadas as bases para a constituição do Fundo, o primeiro, e até ao momento único, fundo de subfundos. Durante 2018, conforme referido na secção anterior, a atividade desenvolvida consistiu essencialmente: (i) na divulgação deste instrumento junto de potenciais participantes em espécie, (ii) na sinalização de dezenas de imóveis e celebração de protocolos, (iii) no desenvolvimento de estudos de caracterização do estado de conservação dos imóveis e estudos de viabilidade económica, (iv) na apresentação e aprovação destes junto dos participantes em espécie e em capital, (v) na submissão dos pedidos de autorização da constituição dos respetivos subfundos junto da CMVM (tendo dois deste sido autorizados ainda em 2018), (vi) na prossecução de um conjunto de procedimentos prévios necessários à subscrição de unidades de participação de cada um dos subfundos, (vii) na reestruturação e reforço da equipa técnica da Fundiestamo (tendo sido contratados um engenheiro civil e um arquiteto e tendo sido transferido um técnico para a Estamo, ficando os outros dois, um engenheiro civil e um engenheiro eletrotécnico adstritos à Fundiestamo a 100%), (viii) no desenvolvimento (em curso) de uma metodologia de gestão de ativos (desenhada para o FNRE, mas a implementar desde já no âmbito dos outros dois Fundos, permitindo testes e melhoramentos num universo mais reduzido), (ix) no desenvolvimento de um modelo de contratação de projetistas e construtores, com vista a assegurar a qualidade do projeto e das obras de reabilitação do edificado, sob o 'princípio do máximo desempenho e da mínima intervenção', tendo sido iniciado o processo (a concluir em março de 2019) de constituição das bolsas de equipas de projeto (tendo-se registado a manifestação de interesse por parte de 492 equipas), (x) na publicação do 'Guia FNRE', tendo sido constituída em 2018 uma equipa editorial vasta, integrando 12 subequipas, uma para cada um dos 12 capítulos, coordenada por alguns dos maiores especialistas nacionais em cada um dos temas versados e incluindo ainda outros técnicos com valências complementares e (xi) na contratação de equipas de projeto para alguns imóveis cujo estudo de viabilidade económica já havia sido aprovado pelo FEFSS e pelos respetivos participantes em espécie.

Durante o ano de 2019, os instrumentos identificados no parágrafo anterior devem ser concluídos, os subfundos submetidos devem ser autorizados e os subfundos autorizados devem ser constituídos, através da subscrição das respetivas unidades de participação, os projetos devem ser adjudicados a equipas de projeto inscritas nas bolsas, de acordo com os procedimentos definidos, e devem ser lançados os concursos das primeiras obras.

7. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS E BALANÇO

Na sequência do decréscimo dos ativos sob gestão, com a liquidação do Fundo Estamo, houve, igualmente, um decréscimo do valor dos proveitos de exploração. Assim, em 31 de dezembro de 2018, o total do produto bancário foi 1.700.192 euros, inferior em 9% face a 2017, dos quais 1.594.053 euros respeitam a comissões de gestão, ou seja, 94% do total do produto bancário.

A comissão de gestão do Fundo Fundiestamo I corresponde à taxa nominal anual de 0,8% e a do Fundo Imopoupança é 1%, sendo ambas determinadas diariamente sobre o Valor Líquido Global (VLG) de cada Fundo e pagas mensalmente.

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 2018

	<i>Euros</i>							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Fundo Estamo	120.288	121.271	115.292	111.095	107.612	97.741	96.382	32.405
Fundo Fundiestamo I	1.172.943	1.188.198	1.172.920	1.176.124	1.172.299	1.176.165	1.189.424	1.225.114
Fundo Imopoupança	67.709	75.464	82.784	98.940	173.874	285.847	314.656	336.534
Total	1.360.940	1.384.933	1.370.996	1.386.159	1.453.785	1.559.752	1.600.462	1.594.053

Relativamente aos custos operacionais, a rubrica mais significativa refere-se a custos com pessoal, com um valor de 807.413 euros, 50% superior ao valor registado no ano anterior, seguida da rubrica de gastos gerais administrativos, com 753.492 euros, que apresenta um aumento de 2% em relação a 2017. O aumento dos custos com pessoal justifica-se, essencialmente, com a entrada de quatro colaboradores durante o ano de 2018, para fazer face à constituição do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, e do Conselho Fiscal.

A Sociedade obteve um resultado líquido de 92.674 euros, comparado com os 374.814 euros registados em 2017, o que se prende igualmente com a contratação dos novos colaboradores atrás referida e com o facto de ainda não haver rendimento proveniente do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.

O Ativo total líquido registou uma diminuição de 2% face ao exercício anterior, o que se explica essencialmente com a liquidação do Fundo Estamo, registando em 31 de dezembro de 2018 o valor de 2.395.696 euros, dos quais 83% correspondem a Disponibilidades.

De referir que a sociedade regista no seu ativo encargos diferidos, referentes a despesas com o FNRE, que serão imputados aos respetivos subfundos assim que estes forem constituídos.

O valor total do Passivo, de 295.417 euros, registou um decréscimo de 31% face ao ano anterior, fundamentalmente por redução da dívida a fornecedores.

*Com Frel
Sj*

8. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

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

	(euros)
<i>Reserva Legal</i>	9.267,40
<i>Dividendos</i>	-
<i>Resultados Transitados</i>	83.406,60

Para esta proposta foi tido em conta a perspetiva de aumento de custos para o ano de 2019, decorrentes da criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado e da necessária adequação da estrutura da Sociedade Gestora.

9. DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS EM EXERCÍCIOS ANTERIORES

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

	Euros					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<i>Dividendo distribuído do ano</i>	220.000	320.000	350.000	350.000	200.000	-
<i>Dividendo distribuído de exercícios anteriores</i>	1.000.000	-	-	-	-	-
Total	1.220.000	320.000	350.000	350.000	200.000	-

10. PERSPETIVA DE ATIVIDADE DA SOCIEDADE GESTORA PARA 2019

10.1 Fundo Fundiestamo I

No que concerne ao Fundo Fundiestamo I, considera-se prioritário arrendar as frações que se encontram devolutas, dando sequência às diversas diligências efetuadas no sentido de identificar potenciais arrendatários para as mesmas.

10.2 Fundo Imopoupança

Quanto ao Fundo Imopoupança, considera-se igualmente prioritário identificar imóveis que, atendendo às suas características de qualidade, localização e rentabilidade, assim como às características dos potenciais interessados, possam vir a ser adquiridos pelo Fundo, de modo a cumprir os rácios a que este está obrigado. A Sociedade delineou uma estratégia de procura exaustiva e sistemática no sentido de concretizar este objetivo o mais rapidamente possível.

10.3 Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Durante o ano de 2019, todas as ações iniciadas ou em curso durante 2018, devidamente identificadas na secção 5, devem ser concluídas ou aprofundadas, sendo particularmente relevantes as que reportam aos instrumentos de suporte ao projeto, à obra e à gestão dos ativos, nomeadamente constituição das bolsas (de equipas de projeto, equipas de revisão de projeto, equipas de caracterização do existente, empresas de fiscalização), publicação do Guia FNRE e melhoramento do modelo de gestão de ativos, atualmente em implementação e teste com os fundos Imopoupança e Fundiestamo I e, posteriormente, a adotar igualmente no âmbito do FNRE. Simultaneamente, será dada continuidade às ações de divulgação do FNRE junto a potenciais participantes em espécie, assim como à submissão do pedido de autorização de novos subfundos e de constituição dos subfundos entretanto autorizados, lançamento dos concursos (de ideias), adjudicação e acompanhamento dos projetos de reabilitação, lançamento dos concursos (das empreitadas), adjudicação e acompanhamento das obras de reabilitação.

Ugon
↑
Frel

11. AGRADECIMENTOS

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

O Conselho de Administração agradece, ainda, a todas as entidades que colaboraram com a Fundiestamo, no cumprimento das suas funções, nomeadamente: CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, Banco de Portugal, Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), Instituto de Gestão de Fundos de Capitalização da Segurança Social, I.P. (IGFCSS) e Conselho Fiscal.

O Conselho de Administração expressa, igualmente, o seu reconhecimento a todos os seus colaboradores, pelo empenho e profissionalismo com que desenvolveram os serviços que lhes foram confiados e que são, no seu conjunto, determinantes para o sucesso do cumprimento dos objetivos da empresa.

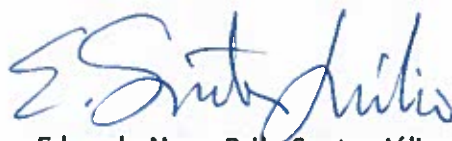
Lisboa, 13 de março de 2019

O Conselho de Administração



Vera Cristina Saudade e Silva Lopes de Sousa de Macedo

(Administradora Executiva)



Eduardo Nuno Brito Santos Júlio

(Administrador Executivo)



Fernanda Maria Mouro Pereira

(Administradora não Executiva)

II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS

com
FEL
Sj

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 2018

Não aplicável.

b) Execução do Plano de Atividades e Orçamento para 2018

Desvios entre a execução 2018 e a execução prevista na última proposta de PAO de 2018 – Balanço

FUNDIESTAMO - SGFI,SA - NCA'S BALANÇO	Execução Prevista PAO 2018	Execução 2018	Variação	
			Valor	%
Ativo				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	500	46	-454	-91%
Disponibilidades em outras instituições de crédito	828.600	1.979.874	1.151.274	139%
Aplicações em instituições de crédito	900.000	0	-900.000	-100%
Outros ativos tangíveis	18.873	13.412	-5.460	-29%
Ativos intangíveis	0	99.446	99.446	-
Ativos por impostos correntes	0	60.281	60.281	-
Outros ativos	439.674	242.638	-197.036	-45%
Total do Ativo	2.187.647	2.395.696	208.049	10%
Passivo				
Provisões	1.010	0	-1.010	-
Outros passivos	235.934	295.417	59.483	25%
Total de Passivo	236.944	295.417	58.473	25%
Capital				
Capital	1.000.000	1.000.000	0	0%
Outras reservas e resultados transitados	887.098	1.007.605	120.507	14%
Resultados do exercício	63.605	92.674	29.069	46%
Total de Capital	1.950.703	2.100.279	149.577	8%
Total de Passivo + Capital	2.187.647	2.395.696	208.049	10%

A diferença observada na rubrica “Aplicações em instituições de crédito” explica-se pelo facto de se ter previsto no PAO de 2018 a renovação do depósito a prazo em vigor em 2017, no entanto, as taxas oferecidas para depósitos a prazo não justificaram a aplicação das disponibilidades.

A diferença dos ativos intangíveis justifica-se pelo facto de se ter previsto no PAO de 2018 um custo com o “software” para gestão dos fundos de investimento geridos pela sociedade na rubrica “Gastos gerais administrativos” e não na rubrica “Ativos Intangíveis”. O critério para esta classificação teve por base o facto da Sociedade ter optado por adquirir o “software” com o perfil adequado às suas necessidades.

Na conta “Outros ativos” deve-se ao facto de se ter estimado dívidas dos fundos à sociedade relativas a comissões, e créditos com serviços prestados pela Fundiestamo às outras empresas do grupo, que não se verificaram.

A diferença na conta “Outros Passivos” decorre de ter sido previsto um valor de acréscimos de custos inferior ao ocorrido, no que diz respeito às especializações de férias e dos subsídios de férias dos trabalhadores e também aos encargos respeitantes a 2018 para os quais não recebemos a respetivas faturas.

Desvios entre a execução 2018 e a execução prevista na última proposta de PAO de 2018 – Demonstração de Resultados

FUNDIESTAMO - SGFI,SA - NCA'S DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZA	Execução Prevista PAO 2018	Execução 2018	Variação	
			Valor	%
Juros e Rendimentos similares	1.525	114	-1.412	-93%
Margem Financeira	1.525	114	-1.412	-93%
Rendimentos de serviços e comissões	1.751.496	1.663.254	-88.242	-5%
Encargos com serviços e comissões	-68.506	-64.766	3.740	-5%
Outros resultados de exploração	183.888	101.591	-82.297	-45%
Produto Bancário	1.868.403	1.700.192	-168.211	-9%
Custos com pessoal	-1.019.832	-807.413	212.419	-21%
Gastos gerais administrativos	-754.624	-753.492	1.132	0%
Amortizações do exercício	-10.413	-9.071	1.342	-13%
Provisões líquidas de reposições e anulações	0	773	773	-
Resultados antes de Impostos	83.534	130.989	47.455	57%
Impostos correntes	-19.929	-38.314	-18.385	92%
Resultados após Impostos	63.605	92.674	29.069	46%

O desvio negativo de 5% na rubrica “Rendimentos de serviços e comissões” está relacionado com as comissões relativas ao FNRE previstas para o período em análise e não

verificadas, compensado pelas comissões faturadas ao Fundo Estamo, que se previa liquidado até final de 2017, e pelas comissões faturadas ao Fundiestamo I e Imopoupança, que foram superiores ao previsto.

Na conta “Outros resultados de exploração”, o desvio deve-se ao facto de se ter previsto um proveito superior com a repartição de custos com os colaboradores a empresas do grupo para o ano de 2018.

A variação positiva na rubrica “Custos com o pessoal” justifica-se pelo facto do aumento previsto do número de colaboradores da sociedade não ter ocorrido na sua totalidade até ao final do ano de 2018, bem como pelo desvio verificado no número de órgãos sociais em funções face ao previsto.

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 lhe 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	2018	2017	Variação 2018/2017	
			Valor	%
Prazo (dias)	50	55	-5	-9,1%

A divergência entre o PMP apresentado para 2017 (55 dias) e o constante no Relatório e Contas de 2017 para esse ano (28 dias), deve-se a um lapso da fórmula de cálculo utilizada para o apuramento desse prazo no ano em questão.

*For com
27*

Dívidas Vencidas	Valor (€)	Dívidas vencidas de acordo com o Art. 1.º DL 65-A/2011 (€)				
	0-90 dias	96-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias	
Aq. Bens e Serviços	23.640,82 €	1.218,81 €	1.365,30 €	1.218,81 €	3.892,20 €	
Aq. de Capital	- €	- €	- €	- €	- €	
Total	23.640,82 €	1.218,81 €	1.365,30 €	1.218,81 €	3.892,20 €	

Notas: 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 2018, recomendações específicas do acionista.

6. REMUNERAÇÕES E OUTRAS REGALIAS

a) Órgãos 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 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 2018 foram as seguintes:

Mesa da Assembleia Geral

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
2017-2019	Presidente	João Manuel de Castro Plácido Pires	500,00	1.000,00
2017-2019	Secretário	Eduardo Manuel da Silva Lima	350,00	700,00
				1.700,00

Conselho de Administração

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 Abnso Souto de Miranda	DUE	23/01/2017	NA	NA	Fundiestamo	1
2017-2019	Vogal Executivo	Eduardo Nuno Brito dos Santos Júlio	DUE	17/04/2018	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

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)

Handwritten signatures and initials in blue ink.

FUNDIESTAMO

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

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	4.349,29	1.739,72
Eduardo Nuno Brito dos Santos Júlio	S	C	3.479,43	1.391,78
Fernanda Maria Mouro Pereira	S	C	869,86	-
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	S	C	869,86	-

Nota: EGP - Estatuto do Gestor Público

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	86.070,16	-	86.070,16	4.303,46	81.766,70
Eduardo Nuno Brito dos Santos Júlio	48.661,44	-	48.661,44	2.433,09	46.228,35
Fernanda Maria Mouro Pereira	12.818,96	-	12.818,96	640,92	12.178,04
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	12.818,96	-	12.818,96	640,92	12.178,04
			160.369,52	8.018,39	152.351,13

(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.

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	4,77	1.082,79	CGA	8.994,32	1.276,66	NA	NA	NA
Eduardo Nuno Brito dos Santos Júlio	4,77	767,97	CGA	5.015,50	1.985,71	NA	NA	NA
Fernanda Maria Mouro Pereira	-	-	SS	1.339,52	NA	NA	NA	NA
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	-	-	SS	1.339,52	NA	NA	NA	NA
		1.850,76		18.688,86				

*Com
Fol
ef*

FUNDIESTAMO

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

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas								
	Viatura atribuída ao contrato	Calibração da viatura	Valor de referência da viatura (€)	Modalidade	Ano Início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal (€)*	Gasto Anual com Rendas (€)*	Prestações Contratuais Remanescentes
Alberto Afonso Souto de Miranda	S	S	43.165,47	Renting	2017	2021	645,34	7.744,08	35
Eduardo Nuno Brito dos Santos Júlio	S	S	38.980,00	Renting	2018	2022	592,48	4.147,36	41
Fernanda Maria Mouro Pereira	N	N	-	NA	NA	NA	-	-	NA
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	N	N	-	NA	NA	NA	-	-	NA

* Os valores incluem IVA

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 (€)
				Identificar	Valor	
Alberto Afonso Souto de Miranda	-	-	-	NA	-	-
Eduardo Nuno Brito dos Santos Júlio	532,80	-	-	NA	-	-
Fernanda Maria Mouro Pereira	-	-	-	NA	-	-
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	-	-	-	NA	-	-

Fiscalização – Conselho Fiscal

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Estatuto Remuneratório Fixado Mensal (€)	N.º de Mandatos
			Forma	Data		
2017-2019	Presidente	João Augusto Caniça Esteves	DUE	27/04/2018	1.362,01	1
2017-2019	Vogal	Helena Maria da Costa Ferreira Guerra	DUE	27/04/2018	1.021,51	1
2017-2019	Vogal	Maria do Rosário Amado Pinto Correia	DUE	27/04/2018	1.021,51	1
2017-2019	Vogal Suplente	Ana Paula da Costa Ribeiro	DUE	27/04/2018	1.021,51	1

Nome	Remuneração Anual (€)		
	Bruto (1)	Reduções Remuneratórias (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
João Augusto Caniça Esteves	12.991,37	-	12.991,37
Helena Maria da Costa Ferreira Guerra	9.743,56	-	9.743,56
Maria do Rosário Amado Pinto Correia	9.743,56	-	9.743,56
Ana Paula da Costa Ribeiro	-	-	-
	32.478,49		32.478,49

Handwritten signatures and initials:
 com
 Free
 ef

Fiscalização – ROC/FU

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SRD/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	ROC	Aves da Cunha & Associados (inscrite na OROC sob o n.º 74) representada por José Aves da Cunha	585	20160240	AG	02/06/2008	23/06/2008	-	10
2008-2010	ROC Suplente	José Duarte Assunção Dias	513	20160185	AG	02/06/2008	-	-	-
2017-2019	ROC	Oliveira, Reis e Associados, SROC (inscrite na OROC sob o n.º 23) representada por Carlos Manuel Moleirinho Grenha	1266	20160877	DUE	27/09/2018	12/12/2018	-	1
2017-2019	ROC Suplente	Maria Balbina Boino Cravo	1428	20161038	DUE	27/09/2018	-	-	-

Nome ROC	Valor Anual do Contrato de prestação de Serviços - 2018 (€)			Valor Anual dos Serviços Adicionais - 2018 (€)			
	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)	Identificação do Serviço	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
Aves da Cunha & Associados (inscrite na OROC sob o n.º 74) representada pelo Dr. José Aves da Cunha, ROC n.º 585	4.404,00	440,40	3.963,60	NA	0,00	0,00	0,00
Dr. José Duarte Assunção Dias	0,00	0,00	-	NA	0,00	0,00	0,00
Oliveira, Reis e Associados, SROC (inscrite na OROC sob o n.º 23) representada por Carlos Manuel Moleirinho Grenha, ROC n.º 1266	9.600,00	-	9.600,00	NA	0,00	0,00	0,00
Maria Balbina Boino Cravo				NA	0,00	0,00	0,00

b) Auditor Externo

No exercício de 2018 a Fundiestamo não teve Auditor Externo.

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 2018.

*Com
FEB*

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações (€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Alberto Afonso Souto de Miranda	80,00	-	Não utilizou telemóvel.
Eduardo Nuno Brito dos Santos Júlio	80,00	165,23	
Fernanda Maria Mouro Pereira	-	-	NA
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	-	-	NA
		165,23	

No quadro seguinte é apresentado o valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço e os gastos anuais ocorridos em 2018.

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	3.674,17	2.307,05	5.981,22	O Gasto anual foi ultrapassado em 762,06€
Eduardo Nuno Brito dos Santos Júlio	347,94	1.729,10	993,85	2.722,95	
Fernanda Maria Mouro Pereira	-	-	-	-	NA
João Carlos da Silva Sacadura Pinhão	-	-	-	-	NA
				8.704,17	

Notas: Em 2018 realizaram-se diversas deslocações no País em contactos com potenciais participantes em espécie, para o FNRE, assim como no âmbito de uma ação de divulgação promovida pela SEH (Secretaria de Estado da Habitação) junto dos municípios, de Bragança a Lagoa. Neste âmbito, foram percorridos 11.189 Km pelo Dr. Alberto Souto Miranda e 7.954 Km pelo Professor Eduardo Santos Júlio.

8. DESPESAS NÃO DOCUMENTADAS OU CONFIDENCIAIS

A empresa aplica o n.º 2 do art.º 16º do RJSPE 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.

com Fred
ef

10. RELATÓRIO ANUAL SOBRE PREVENÇÃO DA CORRUPÇÃO

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, Política de Gestão de Riscos e Plano de Prevenção de Corrupção e Infrações Conexas.

Anualmente é elaborado o relatório sobre a prevenção da corrupção.

11. CONTRATAÇÃO PÚBLICA

Nos termos do nº 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.

13. MEDIDAS DE REDUÇÃO DE GASTOS OPERACIONAIS

Apresenta-se de seguida o quadro referente aos gastos operacionais de 2018.

PRC	2018	2018	2017	2016	2018/2017	
	Exec.	Orç.	Exec.	Exec.	D Absol.	Var. %
(0) EBITDA	139.173,15	92.422,14	504.534,11	554.932,85	-365.350,96	-72%
(1) CMVMC	0,00		0,00	0,00	0,00	-
(2) FSE	753.492,04	754.623,74	735.861,10	735.853,79	17.638,94	2%
(3) Gastos com o pessoal corrigido dos encargos I, II e III)	807.413,26	1.019.831,98	539.474,15	460.465,89	267.939,11	50%
(3.i) Indemnizações pagas por rescisão	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(3.ii) Valorizações remuneratórias nos termos da LDE 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(3.iii) Impacto da aplicação do disposto no artigo 21º da Lei nº 42/2016, de 29 de dezembro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
(4) Gastos Operacionais ^a =(1) + (2) + (3)	1.560.905,30	1.774.455,72	1.275.335,25	1.196.319,68	285.570,05	22%
(5) Volume de Negócios (VN) ^b	1.764.844,24	1.751.495,80	1.855.233,70	1.821.781,00	-90.389,46	-5%
(6) Peso dos Gastos/VN = (4)/(5)	88%	101%	69%	66%	0	20%
(i) Gastos com Deslocações (FSE)	9.800,01	4.500,00	2.722,55	1.845,54	7.077,46	260%
(ii) Gastos com Ajudas de Custo e Alojamento (FSE)	872,85	0,00	0,00	397,90	872,85	-
(iii) Gastos associados à frota automóvel ^c	20.640,54	33.039,72	24.428,91	25.079,17	-3.788,37	-16%
Total = (i) + (ii) + (iii)	31.313,40	37.539,72	27.151,46	27.322,61	4.161,94	15%
(7) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	32.629,77	77.867,33	50.929,68	36.777,01	-18.299,91	-36%
Número Total de RH (OS+CD+ Trabalhadores)	17	19	8	7	9	113%
N.º Órgãos Sociais (OS)	7	8	3	2	4	133%
N.º Cargos de Direção (CD)	1	1	1	1	0	-
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	9	10	4	4	5	125%
N.º Trabalhadores / N.º CD	9	10	4	4	5	125%
N.º de Viaturas	2	3	2	2	0	-

a) Para aferir o grau de cumprimento das medidas de redução de gastos operacionais (CMVMC + FSE + Gastos com pessoal) não são considerados os gastos com as indemnizações por rescisão, de aplicação do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, e das valorizações remuneratórias nos termos do disposto na LDE 2018.

b) O volume de negócios é corrigido dos subsídios à exploração e das indemnizações compensatórias.

c) Os gastos com as viaturas deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis, manutenção, reparação, pneumáticos, taxas e impostos.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

14. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOUREARIA 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 excecionada 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 objeto 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 2018 na plataforma SIRIEF e no Site da Empresa.

Informação a constar do site SEE	Divulgação		Comentários
	S/N/A.	Data Atualização	
Estatutos	S	dezembro 16	
Caracterização da Empresa	S	2015	
Função de tutela e acionista	S	2015	
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais	S	março 19	
- Identificação dos órgãos sociais	S	março 19	
- Estatuto Remuneratório Fixado	S	março 19	
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	S	março 19	
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S	março 19	
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S	março 19	
Esforço Financeiro Público	S		
Ficha Síntese	S		
Informação Financeira histórica e atual	S	março 19	
Princípios de Bom Governo	S		
- Regulamentos Internos e externos a que a empresa está sujeita	S	março 19	
- Transações relevantes com entidades relacionadas	S	março 19	
- Outras transações	S	março 19	
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:	S	março 19	
Económico	S	março 19	
Social	S	março 19	
Ambiental	S	março 19	
- Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo	S	março 19	
- Código de Ética	S	julho 18	

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre o processo de prestação de contas referente a 2018, para efeitos de sistematização da informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro infra:

FUNDIESTAMO

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

Cumprimento das Orientações Legais	Cumprido			Quantificação / Identificação	Justificação / Referência ao Ponto do Relatório
	Sim	Não	Não aplicável		
Objetivos de Gestão:					
<u>Objetivo 1</u>			X		Vide ponto II. 1.
<u>Objetivo 2</u>			X		Vide ponto II. 1.
<u>Objetivo 3</u>			X		Vide ponto II. 1.
Metas a atingir constante no PAO 2018					Vide ponto II. 1.
Princípios Financeiros de Referência					
Investimento					
Gastos com pessoal	X				
Grau de Execução do Orçamento carregado no SIGO/SIOE			X		Vide ponto II. 1.
Gestão do Risco Financeiro			X		Vide ponto II. 1.
Límites de Crescimento do Endividamento			X		Vide ponto II. 1.
Evolução do PMP a fornecedores	X				Vide ponto II. 4.
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")			X		Vide ponto II. 4.
Recomendações do acionista na última aprovação de contas			X		Vide ponto II. 4.
Remunerações:					
Não atribuição de prémios de gestão	X				
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2018 (se aplicável)	X			8.018,39	Vide ponto II. 6.
Fiscalização (CF/ROC/FU) - reduções remuneratórias vigentes em 2018 (se aplicável)			X		
Auditor Externo - redução remuneratória vigentes em 2018 (se aplicável)			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 abito mensalmente às viaturas de serviço	X				Vide ponto II. 7.
Despesas não documentadas ou confidenciais - n.º 2 do artigo 16.º do RJSP e art. 11.º do EGP					
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais	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 II. 9.
Elaboração e divulgação do relatório anual sobre prevenção da corrupção	X				Vide ponto II. 10.
Contratação Pública					
Aplicação das normas de contratação pública pela empresa			X		
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas			X		Vide ponto II. 11.
Contratos submetidos a visto prévio do TC			X		
Auditorias do Tribunal de Contas					
Recomendação 1			X		
Recomendação 2...			X		Vide ponto II. 15.
Parque Automóvel					
N.º de Viaturas	X			2	
Gastos Operacionais das Empresas Públicas					
Princípio da Unidade de Tesouraria (artigo 28.º do DL 133/2013)					
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP			X		
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial			X		Vide ponto II. 14.
Juros auferidos em incumprimentos da UTE e entregues em Recolta ao Estado			X		

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Initials]

Lisboa, 13 de março de 2019

O Conselho de Administração

Vera de Sousa de Macedo

Vera Cristina Saudade e Silva Lopes de Sousa de Macedo

(Administradora Executiva)

E. Brito Santos Júlio

Eduardo Nuno Brito Santos Júlio

(Administrador Executivo)

Fernanda Maria Mouro Pereira

Fernanda Maria Mouro Pereira

(Administradora não Executiva)

FUNDIESTAMO

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

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Don
Gj Fre

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

Rubricas	Notas	31-12-2018	31-12-2017
Juros e rendimentos similares	12	114	1.371
Margem financeira		114	1.371
Rendimentos de serviços e comissões	13	1.663.254	1.664.991
Encargos com serviços e comissões	13	64.766	75.374
Outros resultados de exploração	14	101.591	190.243
Produto Bancário		1.700.192	1.781.230
Custos com pessoal	15	807.413	539.474
Gastos gerais administrativos	16	753.492	735.861
Amortizações do exercício	5	9.071	9.768
Provisões líquidas de reposições e anulações	7	(773)	768
Resultados antes de impostos		130.989	496.359
Impostos			
Correntes	8	38.314	120.545
Resultados após impostos		92.674	374.814

O Contabilista Certificado

Franco Figueira

A Administração

União da Saúde do Mercado

E. S. S. S. S. S. S.

Franco Figueira

fel
com *af*

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

Rubricas	31-12-2018	31-12-2017
Resultado Líquido do período	92.674	374.814
Outro Rendimento integral	0	0
	<u>92.674</u>	<u>374.814</u>
Rendimento integral	<u>92.674</u>	<u>374.814</u>
Atribuição do rendimento integral		
Detentores de capital	92.674	374.814
Interesses minoritários	0	0
Rendimento integral por ação	<u>0,46</u>	<u>1,87</u>

O Contabilista Certificado

Francisco Fonseca

A Administração

Vera de Jesus da Pa Costa
E. Santos Lúcio
Francisco Fonseca

Leon *Suel*
isf

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

Valores em euros

RUBRICAS	Ano de 2018	Ano de 2017
Atividades Operacionais:		
Recebimentos de clientes	2.442.637	1.527.286
Pagamentos a Fornecedores	-1.044.120	-1.057.808
Pagamentos ao Pessoal	-760.575	-541.627
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	637.941	-72.149
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-113.147	-116.501
Outros recebimentos/pagamentos relativos à atividade operacional	-23.989	-4.514
<i>Fluxos de caixa das atividades operacionais</i>	500.805	-193.165
Atividades de Investimento		
Recebimentos provenientes de:		
Juros e Proveitos Similares	915	1.893
	915	1.893
Pagamentos respeitantes a:		
Ativos fixos tangíveis	-14.310	-11.669
Ativos fixos intangíveis	-99.446	0
	-113.755	-11.669
<i>Fluxos de caixa das atividades de investimento</i>	-112.840	-9.776
Atividades de Financiamento		
Recebimentos provenientes de:		
	0	0
Pagamentos respeitantes a:		
Dividendos	0	-200.000
	0	-200.000
<i>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</i>	0	-200.000
Variações de caixa e seus equivalentes	387.965	-402.940
Caixa e seus equivalentes no início do período	1.591.955	1.994.895
Caixa e seus equivalentes no fim do período	1.979.919	1.591.955

O Contabilista Certificado

Francisca Funes

A Administração

União de Jure e de Hecho
Santos Filhos
Associação de Investidores

47

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES DO CAPITAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO 2018

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	309.293	323.498	374.814	2.007.605	2.007.605
ALTERAÇÕES NO PERÍODO	2	0	0	0	0	0	0
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3				92.874	92.874	92.874
RESULTADO INTEGRAL	4=2+3	0	0	0	92.874	92.874	92.874
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO							
Aplicação do Resultado			38.000	336.814	-374.814	0	0
Dividendos	5	0	38.000	336.814	-374.814	0	0
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO N	6=1+2+3+5	1.000.000	347.293	660.312	92.874	2.100.279	2.100.279

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	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	174.259	-416.259	-200.000	-200.000
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO N-1	6=1+2+3+5	1.000.000	309.293	323.498	374.814	2.007.605	2.007.605

Leon
Frederico
Rafael

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1 — NOTA INTRODUTÓRIA

A FUNDIESTAMO — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA., foi constituída pelo Decreto-Lei nº 209/2000 no dia 2 de setembro de 2000. A Sociedade tem por objeto social a administração, em representação dos participantes, de um ou mais fundos de investimento imobiliário, abertos ou fechados, cujos investimentos serão destinados à aquisição de bens imóveis para 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 2018 e 2017, os fundos de investimento imobiliários, bem como as carteiras de ativos sob gestão, encontram-se detalhados na Nota 17.

Conforme indicado na Nota 10 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

Em 31 de dezembro de 2018 as demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nas Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia (na sequência do Regulamento (CE) Nº 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho), nos termos do Aviso nº 5/2015, de 7 de dezembro do Banco de Portugal, no uso da competência que lhe é conferida pelo número 1 do artigo 115º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro, e pelo artigo 5.º do Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de julho.

Até 31 de dezembro de 2016, a elaboração das demonstrações financeiras da Sociedade obedecia aos princípios consagrados nas Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA). As NCA correspondem em geral às Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), conforme adotadas pela União Europeia, de acordo com o Regulamento (CE) nº 606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho, transposto para o ordenamento nacional pelo Decreto-Lei nº 35/2005, de 17 de fevereiro e pelo Aviso nº 1/2005, de 21 de fevereiro, do Banco de Portugal.

No entanto, nos termos do Aviso nº 1/2005, existia a seguinte exceção com impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade: os ativos tangíveis são obrigatoriamente mantidos ao custo de aquisição, não sendo deste modo possível o registo pelo justo valor, conforme permitido pela Norma IAS 16 – “Ativos fixos tangíveis”. Como exceção, é permitido o registo de reavaliações legalmente autorizadas, caso em que as mais-valias resultantes são registadas em “Reservas de reavaliação”.

As demonstrações financeiras da Sociedade relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não foram ainda objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas, tendo sido aprovadas pelo Conselho de Administração em 13 de março de 2019. No entanto, o Conselho de Administração entende que estas demonstrações financeiras virão a ser aprovadas sem alterações significativas.

2.2. Resumo das principais políticas contabilísticas

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

Especialização de exercícios

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

Ativos tangíveis e intangíveis

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".

Os ativos intangíveis são registados ao custo de aquisição e respeitam a despesas incorridas com a fase de desenvolvimento de projetos relativos a tecnologias de informação implementadas ou em fase de implementação, bem como o custo de software adquirido, quando é expectável, que os benefícios futuros fluam para além do exercício em que as despesas são incorridas.

As amortizações são calculadas por duodécimos, com base no método das quotas constantes e registadas como gastos numa base sistemática ao longo do período em que se espera que o ativo esteja disponível para uso, que corresponde aos seguintes anos de vida útil estimada:

	<u>Vida Útil</u>
<u>Ativos tangíveis</u>	
<i>Equipamentos de transmissão</i>	8 a 10
<i>Equipamento Informático</i>	3
<i>Máquinas</i>	5
<i>Mobiliário</i>	8
<u>Ativos intangíveis</u>	
<i>Sistema de tratamento de dados</i>	3

USM
EF GEB

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 "Outros Passivos" de Encargos a Pagar (Nota 9).

Comissões

Comissão de gestão

Conforme previsto nos respetivos Regulamentos de Gestão dos Fundos de Investimento geridos pela Sociedade, é calculada diariamente uma comissão de gestão sobre o valor do património líquido global de cada Fundo, sendo cobrada mensalmente. A comissão de gestão é destinada à cobertura de todas as despesas de gestão e é registada na rubrica de "Rendimentos de serviços e comissões" da demonstração dos resultados (Nota 13).

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".

Impostos

A Fundiestamo está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) a uma taxa de 21% nos exercícios de 2018 e 2017, à qual acresce a taxa de Derrama Municipal de 1,5% sobre o lucro tributável.

A sociedade é ainda sujeita à tributação autónoma de um conjunto de despesas previstas no artigo nº 88 do código do IRC.

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos.

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.

Os impostos diferidos correspondem ao impacto no imposto a recuperar/pagar em períodos futuros, resultante de diferenças temporárias dedutíveis ou tributáveis entre o valor de balanço dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizada na determinação do lucro tributável.

Os passivos por impostos diferidos são registados para todas as diferenças temporárias tributáveis, enquanto que os impostos diferidos ativos só são reconhecidos até ao montante em que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros que permitam a utilização das correspondentes diferenças tributárias dedutíveis ou de reporte de prejuízos fiscais.

Com
Fiel

Imparidade

Periodicamente, a Sociedade realiza uma análise de recuperabilidade dos seus ativos. As perdas por imparidade identificadas são registadas por contrapartida de resultados do exercício. No caso de, em períodos futuros, se verificar uma redução da perda estimada, a imparidade inicialmente registada é igualmente revertida por contrapartida de resultados.

2.3. Adoção de novas Normas (IAS/IFRS) ou revisão de Normas já emitidas

1 - Normas, interpretações, emendas e revisões que entraram em vigor no exercício

Até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, foram aprovadas (*endorsed*) pela União Europeia as seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória ao exercício económico da Sociedade iniciado em 1 de janeiro de 2018:

- **Adoção da IFRIC 22: Transações em Moeda Estrangeira e Retribuição Antecipada (Regulamento 2018/519, de 28 de março de 2018)**
 - A IFRIC 22 estabelece a data da transação como o fator determinante para o cálculo da taxa de câmbio a usar nas contraprestações pagas ou recebidas em adiantado em moeda estrangeira. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.
- **Transferências de Propriedades de Investimento – Alterações à IAS 40 (Regulamento 2018/400, de 14 de março de 2018)**
 - As alterações à IAS 40 - Propriedades de Investimento - vêm clarificar que a transferência de ativos só pode ser efetuada quando existe comprova da sua alteração de uso, sendo que a alteração de decisão da gestão não é suficiente para ser efetuada a transferência. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.
- **Classificação e Mensuração de transações de pagamentos com base em ações – Alterações à IFRS 2 (Regulamento 2018/289, de 26 de fevereiro)**
 - Estas alterações à IFRS 2 estão relacionadas com aspetos de classificação e de mensuração para um conjunto de aspetos em que as orientações existentes na Norma não eram muito claras. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.
- **Melhoramentos anuais: ciclo 2014-2016 (Regulamento 2018/182, de 7 de fevereiro de 2018)**
 - Os melhoramentos incluem pequenas emendas a três normas internacionais de contabilidade, das quais duas são aplicáveis aos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2018:
 - **IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das IFRS:** Esta melhoria elimina as isenções temporárias previstas na transição para a IFRS 7, IFRS 10 e IAS 19.

Leon
del
21

- IAS 28 Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos: Esta melhoria clarifica que os investimentos em associadas ou empreendimentos conjuntos detidos por uma sociedade de capital de risco podem ser mensurados, de forma individual, ao justo valor. A melhoria refere ainda que uma entidade que não é uma entidade de investimento, mas detém investimentos em associadas e empreendimentos conjuntos que são entidades de investimento, pode manter a mensuração ao justo valor da participação que essas associadas ou empreendimentos conjuntos têm nas suas próprias subsidiárias, na aplicação do MEP (método de equivalência patrimonial)
- **Aplicar a IFRS 9 Instrumentos Financeiros com a IFRS 4 Contratos de Seguros – Alterações à IFRS 4 (Regulamento 2017/1988, de 3 de novembro de 2017)**
 - Estas alterações à IFRS 4 dão resposta às preocupações das entidades cuja atividade predominante seja a de seguradora sobre a implementação da nova norma sobre instrumentos financeiros (IFRS 9) antes da entrada em vigor da IFRS 17 - Contratos de Seguros. Estas alterações são aplicáveis aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.
- **IFRS 15: Rédito de Contratos com Clientes (Regulamento n.º 2016/1905, de 22 de setembro de 2016)**
 - Esta nova norma aplica-se a contratos para a entrega de produtos ou prestação de serviços, e exige que a entidade reconheça o rédito quando a obrigação contratual de entregar ativos ou prestar serviços é satisfeita e pelo montante que reflete a contraprestação a que a entidade tem direito, conforme previsto na “metodologia dos 5 passos”. Esta norma será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.
- **Rédito de Contratos com clientes – Clarificações à IFRS 15 (Regulamento 2017/1987, de 31 de outubro de 2017)**
 - Estas alterações à IFRS 15 vieram clarificar alguns requisitos e proporcionar uma maior facilidade na transição para as Entidades que estão a implementar esta Norma tais como: a) a determinação das obrigações de desempenho de um contrato; b) determinação do momento do reconhecimento do rédito de uma licença de propriedade intelectual; d) seleção de novos regimes transitórios previstos para implementação da IFRS 15. Estas clarificações são aplicáveis aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.
- **IFRS 9: Instrumentos Financeiros (Regulamento n.º 2016/2067, de 22 de novembro de 2016)**
 - A IFRS 9 substitui os requisitos da IAS 39, relativamente: (i) à classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros; (ii) ao reconhecimento de imparidade sobre créditos a receber (através do modelo da perda esperada); e (iii) aos requisitos para o reconhecimento e classificação da contabilidade de cobertura. A adoção desta

norma acarreta, igualmente e em conformidade: (i) alterações das normas (IAS/IFRS) e interpretações (IFRIC/SIC): IAS 1, IAS 2, IAS 8, IAS 10, IAS 12, IAS 20, IAS 21, IAS 23, IAS 28, IAS 32, IAS 33, IAS 36, IAS 37, IAS 39, IFRS 1, IFRS 2, IFRS 3, IFRS 4 Contractos de Seguro, IFRS 5, IFRS 7, IFRS 13, IFRIC 2, IFRIC 5, IFRIC 10, IFRIC 12, IFRIC 16, IFRIC 19, SIC 27; e (ii) revogação da IFRIC 9 Reavaliação de Derivados Embutidos. Esta norma será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.

2 - Normas, interpretações, emendas e revisões que irão entrar em vigor em exercícios futuros

As seguintes normas contabilísticas e interpretações, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros, foram, à data de aprovação destas demonstrações financeiras, aprovadas (*endorsed*) pela União Europeia:

- **Alterações à IFRS 9: Características de pagamentos antecipados com contribuição negativa (Regulamento 2018/498, de 22 de março de 2018)**
 - Esta alteração à IFRS 9 passa a permitir que determinados instrumentos se possam qualificar para mensuração pelo custo amortizado ou pelo valor justo através do outro rendimento integral (dependendo do modelo de negócio) ainda que não satisfaçam as condições do teste SPPI. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019.
- **IFRS 16: Locações (Regulamento 2017/1986, de 31 de outubro de 2017)**
 - A IFRS 16 estabelece os princípios aplicáveis ao reconhecimento, à mensuração, à apresentação e à divulgação de locações. O objetivo da norma é garantir que os locatários e os locadores fornecem informações pertinentes de uma forma que represente fielmente essas transações, revogando IAS 17 - Locações, assim como um conjunto de interpretações (SIC e IFRIC), nomeadamente: IFRIC 4 – Determinar se um Acordo Contém uma Locação; SIC 15 – Locações Operacionais – Incentivos; e SIC 27 – Avaliação da Substância de Transações que Envolvam a Forma Legal de uma Locação. Esta norma será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019.

3 - Normas, interpretações, emendas e revisões ainda não adotadas pela União Europeia

As seguintes normas contabilísticas e interpretações foram emitidas pelo IASB e não se encontram ainda aprovadas (*endorsed*) pela União Europeia:

Wm
Red
47

- **Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e a sua Associada ou Empreendimento Conjunto - Alterações à IFRS 10 e à IAS 28**
 - Esta alteração vem clarificar o tratamento contabilístico para transações quando uma empresa-mãe perde o controlo numa subsidiária ao vender toda ou parte do seu interesse nessa subsidiária a uma associada ou empreendimento conjunto contabilizado pelo método da equivalência patrimonial. Ainda não foi definida a data de aplicação destas alterações e o processo de endosso pela União Europeia apenas será iniciado após confirmação da data de aplicação das alterações pelo IASB.
- **IFRS 14: Contabilização de Diferimentos Regulatórios**
 - Esta norma permite aos adotantes pela primeira vez das IFRS, que continuem a reconhecer os ativos e passivos regulatórios de acordo com a política seguida no âmbito do normativo anterior. Contudo para permitir a comparabilidade com as entidades que já adotam as IFRS e não reconhecem ativos / passivos regulatórios, os referidos montantes têm de ser divulgados nas demonstrações financeiras separadamente. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2016, tendo a Comissão Europeia decidido não iniciar o processo de endosso desta norma transitória e aguardar pela norma definitiva a emitir pelo IASB.
- **Adoção da IFRIC 23: *Uncertainty over Income Tax Treatments***
 - Esta interpretação clarifica como devem ser aplicados os requisitos de reconhecimento e de mensuração da IAS 12 quando existem incertezas na contabilização dos impostos sobre o rendimento. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, estando esta nova interpretação ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
- **IFRS 17: Contratos de Seguros**
 - A IFRS 17 resolve o problema de comparação criado pela IFRS 4 exigindo que todos os contratos de seguros sejam contabilizados de forma consistente, beneficiando assim quer os investidores quer as empresas de seguros. As obrigações de seguros passam a ser contabilizadas usando valores correntes em vez do custo histórico. A informação passa a ser atualizada regularmente, providenciando mais informação útil aos utilizadores das demonstrações financeiras. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2021, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.
- **Alterações à IAS 28: Interesses de longo prazo em associadas e empreendimentos conjuntos**
 - Esta alteração vem clarificar que uma entidade deve aplicar a IFRS 9 aos interesses de longo prazo em associadas e empreendimentos conjuntos em que o método da equivalência patrimonial não é aplicado. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Melhoramentos anuais: ciclo 2015-2017**

Os melhoramentos incluem pequenas emendas a três normas internacionais de contabilidade, como segue:

- IFRS 3 Concentrações de atividades empresariais e IFRS 11 Acordos conjuntos
- IAS 12 Impostos sobre o rendimento
- IAS 23 Custos de empréstimos obtidos

Estas emendas serão aplicáveis aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, estando ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IAS 19: Alteração, reduções ou liquidação de plano de benefícios definidos**

- Esta alteração exige que uma entidade utilize pressupostos atualizados para a remensuração do custo do serviço corrente e do custo líquido de juros para o período remanescente após a modificação do plano. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, estando esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações às referências para a Estrutura Conceptual das IFRS revista**

Em março de 2018 o IASB procedeu à revisão da Estrutura Conceptual das IFRS. Para as entidades que usam a Estrutura Conceptual para desenvolver políticas contabilísticas quando nenhuma IFRS se aplica a uma determinada transação particular, a Estrutura Conceptual revista é efetiva para os períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2020. As necessárias alterações às diversas IFRS decorrentes da revisão da Estrutura Conceptual foram também já emitidas pelo IASB estando essa alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

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

A preparação das demonstrações financeiras requer a elaboração de estimativas e a adoção de pressupostos por parte do Conselho de Administração da Sociedade.

As estimativas com maior impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade correspondem à determinação dos impostos sobre lucros.

Os impostos sobre lucros (correntes e diferidos) são determinados pela Sociedade com base nas regras definidas pelo enquadramento fiscal em vigor.

Com [assinatura]
4/

4 - DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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.

	2018	2017
Caixa e disponibilidade em bancos centrais		
Caixa	46	500
Disponibilidades em outras instituições de crédito		
Depósitos à ordem	1.979.873	691.455
Aplicações em instituições de crédito		
Depósitos a prazo	-	900.000
	1.979.919	1.591.955

5 – ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS E INTANGÍVEIS

No exercício de 2018, o movimento ocorrido nas rubricas de ativos tangíveis e intangíveis foi o seguinte:

	2018									
	Saldo em 31-12-2017			Alienções e abates				Saldo em 31-12-2018		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido	Aquisições	Valor bruto	Amortizações	Depreciações do exercício	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
Ativos Tangíveis										
Mobiliário e material	10.008	(9.657)	351	3.677	-	-	(811)	13.685	(10.468)	3.217
Máquinas e ferramentas	809	(809)	-	-	-	-	-	809	(809)	-
Equipamento informático	35.240	(27.547)	7.693	16.578	(5.946)	129	(8.260)	45.873	(35.678)	10.195
Instalações de interiores	3.388	(3.388)	-	-	-	-	-	3.388	(3.388)	-
	49.445	(41.401)	8.044	20.255	(5.946)	129	(9.071)	63.735	(50.343)	13.412
Ativos Intangíveis										
Ativos Intangíveis em curso	-	-	-	99.446	-	-	-	99.446	-	99.446
	-	-	-	99.446	-	-	-	99.446	-	99.446
	49.445	(41.401)	8.044	119.701	(5.946)	129	(9.071)	163.201	(50.343)	112.858

No exercício de 2017, o movimento ocorrido nas rubricas de ativos tangíveis e intangíveis foi o seguinte:

	2017									
	Saldo em 31-12-2016			Aquisições	Alienções e abates			Saldo em 31-12-2017		
	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido		Valor bruto	Amortizações	Depreciações do exercício	Valor bruto	Depreciações acumuladas	Valor líquido
Ativos Tangíveis										
Mobiliário e material	10.008	(9.306)	702	-	-	-	(351)	10.008	(9.657)	351
Máquinas e ferramentas	809	(809)	-	-	-	-	-	809	(809)	-
Equipamento Informático	23.572	(18.243)	7.328	11.669	-	(2.197)	(9.106)	35.240	(27.547)	7.693
Instalações de Interiores	3.388	(3.077)	311	-	-	-	(311)	3.388	(3.388)	-
	37.777	(29.435)	8.341	11.669	-	(2.197)	(9.768)	49.445	(41.401)	8.044
Ativos Intangíveis										
Ativos Intangíveis em curso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	37.777	(29.435)	8.341	11.669	-	(2.197)	(9.768)	49.445	(41.401)	8.044

A rubrica de ativos intangíveis diz respeito ao investimento em curso com a aquisição de uma licença de “software” (e sua implementação), para fazer a valorização dos fundos de investimento geridos pela sociedade e a gestão dos seus ativos imobiliários.

Leon
[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

6 – OUTROS ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Devedores, outras aplicações e outros activos</u>		
Devedores diversos		
Fundiestamo I - Comissão de Gestão	-	444.016
Fundo Estamo - Comissão de Gestão	-	35.220
Imopoupança - Comissão de Gestão	-	109.013
Estamo - Repartição de custos	-	93.058
Outros	<u>2.266</u>	<u>514</u>
	2.266	681.821
<u>Rendimentos a receber</u>		
Juros e rendimentos	-	801
Outros rendimentos a receber		
Parública	953	-
Estamo	31.462	-
Comissão de gestão		
Fundiestamo I	106.644	102.726
Imopoupança	30.181	8.095
Estamo	-	26.184
Outros	<u>78</u>	<u>15.028</u>
	169.318	152.834
<u>Despesas com encargo diferido</u>		
Renda de escritório	5.548	5.487
Fundos	63.480	
Outras	<u>2.026</u>	<u>184</u>
	71.054	5.671
	<u>242.638</u>	<u>840.326</u>
Imparidade para devedores e outras aplicações	-	(773)
	<u>242.638</u>	<u>839.553</u>

A rubrica "Rendimentos a receber – Comissão de gestão" diz respeito às comissões de gestão de dezembro de 2018 que serão faturadas aos fundos em janeiro de 2019.

As "Despesas com encargo diferido – Fundos" referem-se a despesas respeitantes aos fundos, que serão reconhecidas como custo da sociedade no momento em que ocorrer o respetivo proveito, com a faturação das mesmas aos respetivos fundos.

Joel
com *sr*

7 – IMPARIDADE

O movimento ocorrido nas rubricas de imparidade durante os exercícios de 2018 e 2017 foi o seguinte:

	Saldo em 31.12.2016	Reforços	Saldo em 31.12.2017	Reforços	Reversões	Saldo em 31.12.2018
Outros ativos	5	768	773	-	(773)	-

8 – ATIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	2018	2017
<u>Ativos por impostos correntes</u>		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC)		
Imposto estimado	(38.314)	-
Pagamentos por conta	98.595	-
	<u>60.281</u>	<u>0</u>
<u>Passivos por impostos correntes</u>		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC)		
Imposto estimado	-	(120.545)
Retenção na Fonte	-	444
Pagamentos por conta	-	105.873
	<u>0</u>	<u>(14.228)</u>

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:

	2018	2017
Impostos correntes	38.314	120.545
Resultados antes de impostos	130.989	495.359
Carga fiscal	29,2%	24,3%

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objeto de revisão por parte da Administração Fiscal durante um período de quatro anos. Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2015 a 2018

com
Fuel
48

poderão vir a ser revistas. Na opinião do Conselho de Administração da Sociedade, não é previsível que qualquer correção ou liquidação adicional, relativamente aos exercícios acima referidos, seja significativa para as demonstrações financeiras anexas.

9 – OUTROS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Credores e outros recursos</u>		
Setor Público Administrativo		
IVA	18	259
Retenção de impostos na fonte	14.835	8.190
Contribuições para a Segurança Social	14.188	7.096
Contribuições para a Caixa Geral de Aposentações	4.029	3.777
Contribuições para a ADSE	-	106
Credores diversos	<u>35.027</u>	<u>168.342</u>
	68.097	187.770
<u>Encargos a pagar</u>		
Por gastos com pessoal		
Férias e subsídio de férias	103.488	56.650
Outros encargos a pagar		
Fundger	51.651	108.622
BPI	15.284	39.861
Parpública - Repartição de custos	39.303	-
Outros	<u>17.593</u>	<u>24.815</u>
	227.319	229.948
	<u>295.417</u>	<u>417.718</u>

O saldo da Fundger refere-se ao débito a efetuar por essa entidade relativo aos serviços de consultoria e contabilidade com a gestão do Fundo Fundiestamo I do 4º trimestre de 2018 e o saldo do BPI é composto pelo débito a efetuar do serviço atrás descrito relativo ao Fundo Imopoupança de dezembro de 2018 e da comissão de colocação para o mesmo período.

O saldo da conta da Parpública, a 31 de dezembro de 2018, refere-se ao débito a efetuar pela mesma à Sociedade, referente à partilha de custos com colaboradores do 2º semestre do ano em questão.

Fuel
Com *EX*

10 – CAPITAL SUBSCRITO

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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.

11 – RESERVAS, RESULTADOS TRANSITADOS E LUCRO DO PERÍODO

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Outras reservas e resultados transitados		
Reservas legais	347.293	309.293
Resultados transitados	<u>660.312</u>	<u>323.498</u>
	<u>1.007.605</u>	<u>632.791</u>
Resultado líquido do exercício	<u>92.674</u>	<u>374.814</u>
	<u>1.100.279</u>	<u>1.007.605</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 constitui um fundo de reserva legal até à concorrência do capital ou do somatório das reservas livres constituídas e dos resultados transitados, se superior. Para tal, é anualmente transferido para esta reserva uma fração não inferior a 10% do resultado líquido do exercício, até perfazer o referido montante. Esta reserva só pode ser utilizada para a cobertura de prejuízos acumulados ou para aumentar o capital.

Frederico
Leon
ef

12 – JUROS E RENDIMENTOS SIMILARES

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Juros de aplicações em instituições de crédito	114	1.371
	<u>114</u>	<u>1.371</u>

Esta rubrica refere-se a rendimentos obtidos com juros de depósitos a prazo.

13 – RENDIMENTOS E ENCARGOS COM SERVIÇOS E COMISSÕES

A rubrica de “Rendimentos de serviços e comissões” tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comissões de gestão		
Estamo	32.405	96.382
Fundiestamo I	1.225.114	1.189.424
Imopoupança	336.534	314.656
	<u>1.594.053</u>	<u>1.600.462</u>
Taxa de supervisão	<u>69.201</u>	<u>64.529</u>
	<u>1.663.254</u>	<u>1.664.991</u>

A rubrica de “Encargos com serviços e comissões” tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Outras comissões pagas		
Taxa de supervisão	<u>64.766</u>	<u>75.374</u>

As comissões de supervisão debitadas pela CMVM à sociedade, espelhadas na rubrica de “Encargos com serviços e comissões”, respeitam a uma percentagem sobre o valor líquido global de cada fundo sob gestão, sendo estes montantes debitados aos respetivos fundos e, nessa altura, refletidos na rubrica “Rendimentos de serviços e comissões”

14 – OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Outros encargos e gastos operacionais		
Quotizações e donativos	6.895	6.475
Outros	<u>5.370</u>	<u>4.212</u>
	<u>12.265</u>	<u>10.687</u>
Outros rendimentos e receitas operacionais		
Repartição de prestação de serviços	108.734	194.062
Outros	<u>5.122</u>	<u>6.867</u>
	<u>113.856</u>	<u>200.930</u>
	<u>101.591</u>	<u>190.243</u>

Os rendimentos referentes à repartição de prestação de serviços dizem respeito a um acordo celebrado entre a Fundiestamo e a Estamo, no qual colaboradores da primeira colaboram na atividade da segunda, sendo os custos a eles inerentes imputados de acordo com a repartição percentual da atividade desenvolvida por cada colaborador.

15 – CUSTOS COM O PESSOAL

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos com pessoal		
Remunerações dos órgãos sociais	197.142	188.802
Remunerações dos colaboradores	434.469	236.004
Encargos sociais obrigatórios	146.841	100.252
Outros custos com pessoal	<u>28.962</u>	<u>14.416</u>
	<u>807.413</u>	<u>539.474</u>

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, o número de colaboradores ao serviço da sociedade era de 10 e de 5 respetivamente.

com
Fiel
47

16 – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rendas e alugueres	77.817	82.352
Água, energia e combustíveis	17.346	12.942
Material de consumo corrente	11.224	5.974
Publicações	10.775	19.641
Deslocações e estadas	10.673	2.723
Conservação e reparação	8.701	3.561
Comunicações	4.493	5.294
Serviços especializados		
Comissões BPI (Imopoupança)	168.221	158.331
Reparações/intervenções	29.698	-
Advogados	27.503	13.072
Consultores e auditores	19.713	4.875
Estudos e consultas	19.525	45.979
Segurança e vigilância	9.960	13.945
Limpeza	6.596	5.311
Informática	1.000	-
Avaliadores externos	984	4.951
Outros serviços de terceiros		
Consultoria Fundger (Fundiestamo I)	208.876	215.485
Repartição custos - Parpública	89.404	104.285
Repartição custos - Estamo	7.311	25.421
Outros	23.672	11.719
	<u>753.492</u>	<u>735.861</u>

17 – ATIVOS GERIDOS

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 os ativos sob gestão correspondiam ao valor líquido global dos seguintes fundos de investimento imobiliário, geridos pela Sociedade:

Fundo	2018			2017		
	Valor Líquido Global do Fundo	UP's em circulação	Valor da UP	Valor Líquido Global do Fundo	UP's em circulação	Valor da UP
Imopoupança	36.214.916	6.576.542	5,5067	31.418.615	5.939.152	5,2901
Estamo	-	-	-	26.961.800	3.400	7.929,9412
Fundiestamo I	154.122.793	145.000	1.062,9158	148.291.769	145.000	1.022,7019
	<u>190.337.709</u>			<u>206.672.184</u>		

18 – HONORÁRIOS FATURADOS PELO REVISOR OFICIAL CONTAS

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, os valores faturados por Sociedades de Revisores Oficiais de Contas são os seguintes:

	2018	2017
Revisor Oficial Contas	<u>7.592</u>	<u>4.875</u>

19 – RELATO POR SEGMENTOS

Em termos de áreas de negócio, a atividade da Sociedade enquadra-se no segmento de Gestão de Ativos e todos os proveitos tiveram origem no mercado nacional.

20 – CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras da Sociedade são integradas nas contas consolidadas da Parpública — 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.

Leon
RP
EF

21 – ENTIDADES RELACIONADAS

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, os saldos e transações com as entidades do Grupo são as seguintes:

	2018	2017
Balanço		
Devedores/Credores		
Parpública	514	(49.532)
Estamo	(15.655)	69.384
Acréscimos de proveitos/Acréscimos de custos		
Parpública	(38.351)	-
Estamo	30.767	-
Demonstração dos Resultados		
Rendimentos		
Parpública	953	-
Estamo	107.781	194.062
Gastos		
Parpública	(89.404)	(104.285)
Estamo	(7.311)	(25.421)

22 – RISCOS FINANCEIROS

Risco cambial

Face à sua atividade, a Sociedade entende não estar exposta a risco cambial. De referir que a totalidade dos ativos e passivos da Sociedade estão expressos em euros.

23 – GESTÃO DE CAPITAL

Relativamente à gestão de capital, a Sociedade está sujeita à supervisão pelo Banco de Portugal.

A Sociedade está igualmente obrigada ao cumprimento dos requisitos de Fundos Próprios previstos no Artigo 10º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os fundos próprios da Sociedade permitiam cumprir os referidos requisitos.

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

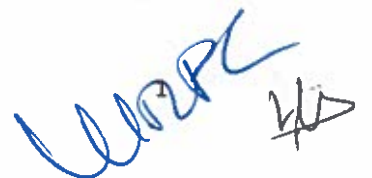
Uson
Fred
sf

RELATORIO ANUAL E PARECER DO CONSELHO FISCAL

SOBRE OS DOCUMENTOS DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - 2018

RELATÓRIO ANUAL

1. Em cumprimento das disposições legais e estatutárias aplicáveis, o Conselho Fiscal emite o presente Relatório e Parecer sobre o Relatório de Gestão e restantes documentos de prestação de contas da sociedade Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., apresentados pelo Conselho de Administração, relativamente ao exercício de 2018.
2. Consideramos relevante salientar que:
 - Fomos eleitos como membros do Conselho Fiscal, por DSUE (Deliberação Social Unânime por Escrito) de 27/04/2018 para o período remanescente do triénio de 2017 a 2019, tendo esta nomeação sido notificada ao Banco de Portugal, ao que se seguiu a instrução do competente processo de aprovação;
 - Após apreciação dos elementos submetidos e de outros pedidos complementares, o Banco de Portugal aprovou a constituição do Conselho Fiscal em 25/06/2018.
3. Tendo presente o mencionado no ponto n.º 2 acima, e após 27/04/2018, o Conselho Fiscal tomou conhecimento sobre a gestão da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. e a evolução dos seus negócios, designadamente mediante contactos com os seus responsáveis, bem como da leitura das atas das reuniões do Conselho de Administração e demais órgãos internos da sociedade. Após a entrada em funções procedeu à análise dos elementos solicitados à sociedade, tendo sido apreciados os documentos de prestação de contas e obtidos os esclarecimentos e a documentação que considerou necessária ao desempenho das funções de fiscalização.
4. O Conselho Fiscal procedeu ainda à verificação do cumprimento das normas legais e estatutárias aplicáveis, e das instruções emanadas pelo Banco de Portugal e pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, não tendo detetado situações de incumprimento e exerceu as suas competências em conformidade com o estabelecido no art.º 420 do Código das Sociedades Comerciais tendo, designadamente, apreciado as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos utilizados na elaboração da informação financeira e fiscalizado a eficácia do sistema de gestão de riscos, do sistema de controlo interno e do sistema de auditoria interna.



5. O Conselho Fiscal realizou ao longo do ano 14 reuniões internas, tendo reunido periodicamente com os responsáveis dos vários departamentos, bem como por 2 vezes com o Conselho de Administração da Fundiestamo em 22/05/2018 e 31/10/2018.
6. Ao longo do período, o Conselho Fiscal emitiu os seguintes Relatórios ou Pareceres, no âmbito das suas funções:
 - Relatório do CF referente à execução orçamental 1T 2018 – 19/07/2018;
 - Relatório do CF referente à execução orçamental 2T 2018 – 16/10/2018;
 - Relatório do CF referente à execução orçamental 3T 2018 – 31/10/2018;
 - Parecer do CF sobre a adequação e a eficácia do sistema de controlo interno, em base, individual – 29/06/2018;
 - Parecer do CF sobre a qualidade do sistema de controlo interno para prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo – 31/10/2018;
 - Parecer do CF sobre os Instrumentos Previsionais de Gestão relativos a 2019 – 07/12/2018
 - Proposta do CF para prorrogação do mandato do ROC do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança – 25/07/2018;
 - Proposta do CF para contratação do ROC do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Fundiestamo I – 06/08/2018;
 - Proposta do CF para nomeação do ROC da Fundiestamo - SGFII – 24/09/2018.
7. O Conselho Fiscal, no âmbito das suas funções de supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Sociedade, reuniu com o Revisor Oficial de Contas em 28 de janeiro de 2019 e em 27 de fevereiro de 2019. Quando entrou em funções, o CF reuniu com o anterior ROC/Fiscal Único, Dr. Alves da Cunha, em 04 de junho de 2018.
8. Reuniu ainda com o ROC do Fundo Imopoupança, Dr. Issuf Ahmad, em 5 de setembro de 2018.
9. O Conselho Fiscal apreciou a Certificação Legal das Contas, emitida pelo Revisor Oficial de Contas com data de 13 de março de 2019, a qual mereceu o nosso acordo.
10. Em consequência do trabalho desenvolvido, o Conselho Fiscal considera que o Relatório do Conselho de Administração e as Demonstrações Financeiras individuais (Balanço em 31 de Dezembro de 2018, Demonstração de Resultados, do Rendimento Integral, de Alterações no Capital Próprio e de Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo às Demonstrações Financeiras), são adequados à compreensão da situação patrimonial da sociedade no fim do exercício e como se formaram os resultados e se desenrolou a atividade nesse período.
11. O CF teve ainda acesso aos seguintes documentos:

- a. Relatório de Governo Societário;
 - b. Relatório e Contas do FII fechado Fundiestamo I;
 - c. Relatório e Contas do FII aberto Imopoupança;
 - d. Relatório de Auditoria do FII fechado Fundiestamo I;
 - e. Relatório de Auditoria do FII aberto Imopoupança;
 - f. Relatório Adicional do ROC do FII fechado Fundiestamo I;
 - g. Relatório Adicional de Auditoria do FII aberto Imopoupança.
12. Em 29 de janeiro de 2019, o Conselho Fiscal reuniu com o Auditor Externo do Fundo Imopoupança, Dr. Issuf Ahmad de forma a proceder à discussão do Relatório de Auditoria e do Relatório Adicional para o Órgão de Fiscalização cuja elaboração se encontra previsto no artigo 24.º da Lei n.º 148/2015, de 9 de setembro, que aprova o Regime Jurídico de Supervisão de Auditoria, tendo em consideração o previsto no artigo 4.º n.º 3, da mesma Lei, ambos emitidos com data de 04 de março de 2019.
13. Em 29 de janeiro de 2019, o Conselho Fiscal reuniu com o Auditor Externo do Fundo Fundiestamo I, Drs. José Afonso Dias e Nuno Pera Boa de forma a proceder à discussão do Relatório de Auditoria e do Relatório Adicional para o Órgão de Fiscalização cuja elaboração se encontra previsto no artigo 24.º da Lei n.º 148/2015, de 9 de setembro, que aprova o Regime Jurídico de Supervisão de Auditoria, tendo em consideração o previsto no artigo 4.º n.º 3, da mesma Lei, ambos emitidos com data de 04 de março de 2019.
14. Em 07 de fevereiro de 2019, o Conselho Fiscal reuniu novamente com o Conselho de Administração para fazer um ponto de situação sobre a atividade desenvolvida em 2018.

15. RELATÓRIO DE GOVERNO SOCIETARIO

Analisado o RGS, o Conselho Fiscal emite a sua opinião em Declaração Autónoma.

16. OUTROS TEMAS

- a. Atraso do FNRE e consequências sobre custos na sociedade gestora

O atraso no início da atividade do FNRE decorrente da dificuldade em finalizar os processos para integração de imóveis nos subfundos já aprovados faz com que todos os custos incorridos com os trabalhos de prospeção e avaliação, bem como de alguns projetos já realizados, estejam sediados na sociedade gestora.

Se por algum motivo o FNRE não se constituir – ou algum dos imóveis atualmente em processo o não integrar - estes custos terão de ser imputados à atividade da Fundiestamo;

- b. Não aprovação do orçamento de 2018

3
WMP
45

Embora o PAO de 2018 não tenha sido formalmente aprovado pelas autoridades competentes, a atividade da Fundiestamo regeu-se pelos princípios, estratégias e orçamentos nele contidos, pelo que toda a análise de desvios está efetuada em relação a esse plano.

c. Volatilidade dos órgãos sociais

A volatilidade dos órgãos sociais da Fundiestamo tem sido uma constante da sua atividade.

Não podemos deixar de realçar o esforço que todos os elementos dos órgãos sociais e staff permanente da Fundiestamo têm feito para colmatar os efeitos negativos desta volatilidade, que não deixa de alguma forma de impactar na actividade da empresa;

d. Mapa de registo de deveres de reporte

A complexidade do sistemas de reporte a que a Fundiestamo está obrigada levaram o CF a solicitar à gestão da Fundiestamo a preparação de um mapa de controlo destes reportes.

Gostaríamos de salientar a forma exemplar como a Fundiestamo tem cumprido todos estes deveres.

17. O CF refere duas situações identificadas pelo ROC do FII Imopoupança e igualmente relatadas pelo CA e que aqui reproduzimos:

- a. “Face ao aumento significativo de subscrições, o Fundo encontra-se em incumprimento quanto ao limite ao investimento estabelecido na alínea a), do nº 2, do art.º 8º do Regulamento de Gestão do Fundo bem como ao previsto na alínea a), do nº 1 do art.º 211º do Regime Geral dos OIC-RGOIC (o valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de 2/3 do ativo total do Fundo), tendo a Administração da Sociedade Gestora requerido à CMVM, em 23 de janeiro de 2019, autorização para que o Fundo detenha, transitoriamente, por um prazo de 6 meses, uma estrutura patrimonial distinta da legal e regularmente exigida.
- b. Constatámos que na solicitação da avaliação periódica de um dos imóveis da carteira cujos relatórios foram emitidos em 9 de agosto de 2018, não foi observada a rotatividade de peritos avaliadores, prevista no art.º 145º do RGOIC, situação que foi comunicada à CMVM, em 23/01/2019, em conformidade com o disposto na alínea a) do nº 2 do artigo 131º do RGOIC. Comparando os resultados das avaliações efetuadas naquela data com as de 8 de fevereiro 2019, realizadas por diferentes avaliadores, verifica-se uma diferença materialmente irrelevante, o que nos leva a concluir que, caso as primeiras tivessem observado o legalmente estipulado, não haveria efeito material nas contas do exercício de 2018”.

18. O Conselho Fiscal salienta toda a colaboração e apoio que obteve do Conselho de Administração e dos Serviços.

PARECER

Em consequência do acima referido, o Conselho Fiscal é de parecer que estão reunidas as condições para que a Assembleia Geral da Fundiestamo aprove:

- a) O Relatório do Conselho de Administração e as Contas individuais do exercício de 2018;
- b) A proposta de aplicação de resultados formulada pelo Conselho de Administração no seu relatório.

Lisboa, 15 de março de 2019

O Conselho Fiscal



João Augusto Cantiga Esteves (Presidente)

Helena Maria da Costa Ferreira Guerra

Helena Maria da Costa Ferreira Guerra (Vogal)



Maria do Rosário Amado Pinto Correia (Vogal)



OLIVEIRA, REIS
& ASSOCIADOS,
SROC, LDA.

FERNANDO MARQUES OLIVEIRA
JOAQUIM OLIVEIRA DE JESUS
CARLOS MANUEL GRENHA
JOÃO CARLOS CRUZEIRO
PEDRO MIGUEL MANSO
MARIA BALBINA CRAVO
OCTÁVIO CARVALHO VILAÇA

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, S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 2.395.696 euros e um total de capital próprio de 2.100.279 de euros, incluindo um resultado líquido de 92.674 euros), a demonstração dos resultados, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações do capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem 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 de **FUNDIESTAMO – SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.** em 31 de dezembro de 2018 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

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.

 1 de 4

OUTRAS MATÉRIAS

Fomos nomeados como Revisores Oficiais de Contas da Entidade em 27 de setembro de 2018. As demonstrações financeiras individuais relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram examinadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, cuja Certificação Legal de Contas, datada de 14 de março de 2018, não continha reservas, nem ênfases.

RESPONSABILIDADES DO ÓRGÃO DE GESTÃO E DO ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO 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 Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.;
- 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 devido 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.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

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 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;
- concluímos 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, 13 de março de 2019

OLIVEIRA, REIS & ASSOCIADOS, SROC, LDA.

Representada por



Carlos Manuel Grenha, ROC n.º 1266

FUNDIESTAMO

SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

V. DESPACHO Nº 696/17- SET

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

62

Leon
ST *Freder*



REPÚBLICA
PORTUGUESA

GABINETE DO SECRETÁRIO DE ESTADO
DO TESOURO

FUNDIESTAMO, S.A.

17. NOV 17 03296

Exmº Senhor
Presidente do Conselho de Administração da
Fundiestamo - Sociedade Gestora de Fundos de
Investimento Imobiliário, S.A.
Dr. Alberto Souto de Miranda
Av. Defensores de Chaves, n.º 6 - 3.º
1000-117 Lisboa

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	DATA
		Nº: 4746/2017 ENT.: 4897 de 10-10-2017 PROC. Nº: 29.21/2017	15-11-2017

ASSUNTO: Solicitação de autorização para recrutamento de seis técnicos nos termos e ao abrigo do disposto no art. 123º do DL 25/2017 de 3 de março

Encarrega-me Sua Excelência o Secretário de Estado do Tesouro de remeter a V. Exa. cópia da Informação n.º 32/2017, de 13 de novembro, deste Gabinete, sobre o assunto mencionado em epígrafe, após ter sido exarado o seguinte despacho:

DESPACHO Nº 969/17 - SET
"Autorizo a contratação de seis trabalhadores, nos termos dos artigos 123.º e 124.º do DLEO/2017.
Álvaro Novo
13.11.2017"

Com os melhores cumprimentos,

o/A Chefe do Gabinete, *e subshin*

Debra Rodrigues

Ana Brandão

AV



DE: Vítor Hugo Faria

DATA: 13-11-2017

ASSUNTO: FUNDIESTAMO - Solicitação de autorização
para recrutamento de seis técnicos nos termos e ao
abrigo do disposto no art.º 123.º do DL n.º 25/2017
de 3 de março

INFORMAÇÃO N.º: 32/2017

PROC. N.º: 29.21/2017

Despacho n.º 969/13 - SET

*Autorizo a contratação de seis trabalhadores,
nos termos dos artigos 123.º e 124.º do DLEO/2017.*

Álvaro Novo

13.11.2017

Álvaro Novo
Secretário de Estado do Tesouro

1. Por ofício n.º 2873, de 20/09/2017, a Fundiestamo, Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., veio requerer a autorização para contratação de 6 (seis) trabalhadores, nos termos previstos no artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 25/2017, de 3 de março, que estabelece as disposições necessárias à execução do Orçamento do Estado para 2017 / (DLEO/2017)
2. A empresa justifica este pedido com a necessidade de dar cumprimento à sua missão e à concretização da reestruturação ocorrida em resultado de lhe ter sido cometida a gestão do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) - fundo especial de investimento imobiliário, constituído como instrumento de política urbana e de habitação, nos termos dos objetivos consignados na Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016¹.
3. Assim, atenta a natureza do FNRE, enquanto fundo especial de investimento imobiliário, orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, que tem em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, o mesmo implicará o reforço do quadro de pessoal da Fundiestamo, enquanto entidade gestora, uma vez que detém, atualmente, uma estrutura de pessoal reduzida (5 trabalhadores).

¹ Publicado em Diário da República, 1.ª série — N.º 168 — 1 de setembro de 2016.



4. Com efeito, atenta a vocação/orientação do ^{NR}FRNE e o conseqüente acréscimo de atividade que este gera, a Fundiestamo identifica como imprescindível o reforço das seguintes áreas: (a) jurídica; (b) gestão financeira de fundos; (c) património; (d) coordenação de estudos e projetos; (e) coordenação de obras; e (f) coordenação e gestão corrente de ativos imobiliários.
5. Neste contexto, e no âmbito do exercício da função acionista, nos termos do n.º 3 do artigo 37.º do Regime jurídico do setor público empresarial, foi ainda emitido parecer favorável pela Parpublica, Participações Públicas (SGPS), S.A.², no sentido de ser considerado necessário o reforço do quadro de pessoal da Fundiestamo.
6. No que respeita à apreciação dos pressupostos consignados no n.º 1 do artigo 123.º do DLEO/2017, cumpre referir que os mesmos estão reunidos, na medida em que ficou verificado que:
- O recrutamento mostra-se imprescindível e tem em vista assegurar o cumprimento das obrigações de prestação de serviço público legalmente estabelecidas;
 - Não é possível a satisfação das necessidades de pessoal por recurso a pessoal que se encontre colocado em situação de requalificação ou mobilidade;
 - Estes encargos estão previstos no orçamento aprovado através da deliberação social unânime por escrito de 14/09/2017;
 - A Fundiestamo tem efetuado os carregamentos de recursos humanos desde 31 de dezembro de 2012, dando cumprimento, pontual e integral, aos deveres de informação previstos na Lei n.º 57/2011, de 28 de novembro, alterada pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro.
7. Acrescente-se ainda que representando o presente pedido um aumento do número de trabalhadores e o correspondente aumento de gastos com pessoal, face a 31 de dezembro de 2016, deve a presente autorização ser concedida nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 124.º do DLEO/2017 ex vi n.º 5 do artigo 123.º do DLEO/2017, justificada pelo acréscimo de atividade da empresa.
8. Face ao que antecede, e tendo presente (i) a atual estrutura de recursos humanos da Fundiestamo; (ii) a verificação dos pressupostos contemplados no n.º 1 do artigo 123.º do DLEO/2017; e (iii) as funções cometidas à empresa, enquanto entidade gestora do FRNE, bem como o conseqüente aumento de atividade, propõe-se a autorização do recrutamento de 6 (trabalhadores), nos termos previstos no Plano de Atividades e Orçamento para o corrente ano e ao abrigo dos artigos 123.º e 124.º do DLEO/2017.

À consideração superior,

Técnico Especialista



Vítor Hugo Faria

² Cfr. Ofício n.º 25610.