GRUPO SAGESTAMO

ESTAMO

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2008

ORGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal – Presidente
Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes – Vogal
Eng.ª Maria Hortense Marques Silva Baeta– Vogal

Fiscalização

Eugénio Cristóvão Coelho Ferreira da Costa – Fiscal Único
Silva Neves & Teresa Marques, SROC – ROC Suplente

Mesa da Assembleia-geral

Dr. Carlos Manuel Martins da Palma – Presidente
Lígia Messias – Secretário

Índice

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
II. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE
III. BALANÇO E DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS
IV. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES
V. ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS
VI. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
VII. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO
VIII. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ÍNDICE

A. INTRODUÇÃO 6
B. ACTIVO LÍQUIDO 7
C. COMPRAS 8
D. VENDAS 9
E. PROMOÇÃO, RECONVERSÃO E REQUALIFICAÇÃO 10
Estabelecimento Prisional de Lisboa 10
Terrenos do Lar Maria Droste, de parte do Hospital Curry Cabral e do Laboratório Nacional de Investigação Veterinária, em Lisboa 11
Terreno Av. Santos Dummond em Lisboa 11
Conventos de Sº Francisco, imóveis da R. Tebaida, da Rua dos Combatentes da Grande Guerra e da Praça Almirante Reis todos em Setúbal 11
Terreno da Av. da Independência das Colónias, em Setúbal 11
F – IMOVEIS EM CONTENCIOSO 11
Terreno e Instalações da Ladeira da Paula, em Coimbra 11
Imóvel de Seia 12
Prédio da Nazaré 12
F. ARRENDAMENTOS 13
G. FINANCIAMENTO 13
H. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 14
Resultados Operacionais: 14
Resultados Financeiros e Resultados Correntes: 15
Resultados Extraordinários 16
Resultado Líquido do Exercício 16
I. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 16
J. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE 16
K. PERSPECTIVAS PARA 2008 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO 17
L. ESTRUTURA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DA COMISSÃO DE AUDITORIA E DE AVALIAÇÃO 17
M. ESTRUTURA DE REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO .. 18
N. RESPONSÁVEIS PELA AUDITORIA EXTERNA 18
O. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 18
P. OUTROS ASSUNTOS 18
Q. NOTA FINAL 18

A. INTRODUÇÃO

A ESTAMO, constituída em 1993, é a Empresa do Grupo Sagestamo, vocacionada para a compra de imóveis, fundamentalmente ao Estado e a outros entes públicos, para revenda tal como se encontram ou após o desenvolvimento de acções de valorização.

Em 2008 consolidou-se a reorganização do Grupo Sagestamo iniciada em 2007 e que visou a concentração da actividade de arrendamento no Fundo Fundiestamo I ferido pela sociedade gestora do Grupo a Fundiestamo e a manutenção da Estamo como veículo estratégico para a colocação em venda directa ou após acções de valorização urbanísticas de imóveis excedentários do património público.

No âmbito dessa reorganização foi concluído em 2007 o processo de extinção da Locacest – Sociedade de Gestão e Investimentos Imobiliários, SA por fusão na Estamo. O capital social da Estamo nessa altura foi aumentado de 2.974.000 euros para 5.129.575 euros, passando a ser representado por 1.025.915 acções com o valor de 5 euros cada.

Os objectivos definidos para o corrente ano foram, na sua globalidade, alcançados ou excedidos se tivermos em atenção que, por dificuldades de regularização da situação registral de imóveis ou a pedido de clientes, foram adiadas algumas escrituras para 2009.

As compras de imóveis ao Estado e a outros entes públicos ascenderam a cerca de 304 milhões de euros quando se perspectivavam 200 milhões de euros. O volume de vendas contratadas, não obstante a crise do sector imobiliário, ascendeu a cerca de 100,5 milhões de euros. Relativamente às construções e obras de remodelação, todas foram concluídas dentro dos prazos previstos.

Procedeu-se, à semelhança do que se fez em 2007, à preparação das contas de 2008 de acordo com o *"International Finantial Reporting Standars"* (IFRS) para efeitos de integração nas contas consolidadas na PARPÚBLICA.

Para o efeito, todos os imóveis do Grupo foram no final de 2008 alvo de avaliação por peritos certificados para efeito de ajustamento do seu valor. Em função das avaliações efectuadas verificou-se uma imparidade (perda), no valor de 3 milhões de euros que foi registada neste exercício.

Atendendo a que as normas contabilísticas não permitem registar contabilisticamente o acréscimo de valorização do activo para além do seu custo de aquisição (principio do custo histórico), não foi registado contabilisticamente a valorização obtida nessa avaliações que representam um ganho potencial de 47,6 milhões de euros face ao seu valor contabilístico.

Os resultados líquidos positivos da empresa no montante de 13,8 milhões de euros, reflectem um aumento substancial face ao prejuízo de 1,3 milhões de euros registado no ano anterior. Esta evolução deve-se fundamentalmente à margem obtida nas vendas realizadas, ao incremento dos proveitos relacionados com rendas, à reversão da provisão para dívidas de cobrança duvidosa no valor de 8,86 milhões de euros efectuada em 2006, relativa a rendas vencidas e não pagas do Teatro Camões e à mais-valia de 4,5 milhões de euros realizada com a liquidação e partilha do Fundo Locacest.

B. ACTIVO LÍQUIDO

O Activo Líquido ascendeu a 763 milhões de euros, valor que representa um acréscimo de 50% face ao registado no ano anterior.

Este acréscimo resulta, fundamentalmente de imóveis adquiridos ou prometidos adquirir em 2008.

Os imóveis detidos no final do ano, em existências e imobilizado, ascendiam a 712,6 milhões de euros e podem enquadrar-se em:

Imóveis para venda – 207,8 milhões de euros,
Imóveis com contrato promessa de compra e venda – 95,1 milhões de euros
Edifícios arrendados ou a serem arrendados temporariamente – 101,8 milhões de euros
Imóveis para valorização imobiliária – 306,1 milhões de euros
Imóveis com ónus e problemas diversos – 1,6 milhões de euros

C. COMPRAS

No decurso de 2008 adquiriram-se, ao Estado e outros entes públicos, 33 imóveis no valor global de 304,1 milhões de euros dos quais 73,02 milhões de euros foram pagos já em 2009 tendo o remanescente sido pago em 2008.

Das compras concretizadas ou prometidas adquirir em 2008:

- 24 são edifícios no valor de 153,9 milhões de euros, 19 em Lisboa, 2 no Porto, 2 em Santarém e um em Braga.

- 9 no valor de 150,2 milhões de euros, são terrenos e instalações para reconversão de uso e promoção urbanística, 2 localizados em Lisboa, 3 em Santarém e um em Sintra, outro em Portimão, outro em Castelo Branco e outro em Grândola.

O gráfico seguinte evidencia em milhões de euros a evolução das contratações de aquisições de imóveis ao Estado e outros entes públicos nos últimos 5 anos.



D. VENDAS

O ano de 2008 foi um ano difícil para o sector imobiliário devido à crise sentida neste sector, agravada com a falta de liquidez no mercado, em particular nos últimos meses do ano.

Nesta conjuntura, foi ainda assim possível contratarem-se 20 vendas no valor de cerca de 100,5 milhões de euros, das quais 6 no valor de cerca de 35,5 milhões de euros foram, ainda neste ano, concretizadas as correspondentes escrituras de compra e venda. Deste montante, 3 imóveis no valor de 11,3 milhões de euros foram alienados ao Fundiestamo I.

Em 2008 para além destas escrituras realizaram-se mais 5 no valor de 18,3 milhões de euros correspondentes a vendas contratadas em anos anteriores.

No último mês do ano alienou-se, por 0,784 milhões de euros, um imóvel arrendado, sito na Rua Rodrigues Freitas no Porto, que se encontrava registado no imobilizado corpóreo.

Estavam adjudicados em 31 de Dezembro, com os contratos de promessa em negociação, mais três imóveis, com o valor de venda de 21,6 milhões de euros.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das vendas contratadas nos últimos 5 anos, evidenciando também as realizadas ao Fundo Fundiestamo I.



E. PROMOÇÃO, RECONVERSÃO E REQUALIFICAÇÃO

Com o objectivo de valorizar os produtos imobiliários em carteira desenvolveram-se várias acções de que se destacam:

Estabelecimento Prisional de Lisboa (EPL) – Adjudicou-se e foram concluídos dois estudos, um para a reconversão do actual edifício da EPL e outro, sob a égide da Câmara Municipal de Lisboa (CML), para a definição dos parâmetros urbanísticos do Plano de Pormenor (PP) de Campolide onde se insere o nosso imóvel. Esta entidade definiu os parâmetros para a elaboração do PP e espera-se o seu desenvolvimento em 2009.

Terrenos do Lar Maria Droste, de parte do Hospital Curry Cabral e do Laboratório Nacional de Investigação Veterinária, em Lisboa – Na sequência de estudos realizados, a CML definiu os usos e índices para os mesmos esperando-se em 2009 adjudicar a elaboração dos respectivos PP's que serão desenvolvidos sob a orientação desta entidade.

Terreno Av. Santos Dummond em Lisboa – Em 2008 foi apresentado um Pedido de Informação Prévia (PIP) à CML aguardando-se que o mesmo seja aprovado em 2009.

Conventos de Sº Francisco, imóveis da R. Tebaida, da Rua dos Combatentes da Grande Guerra e da Praça Almirante Reis todos em Setúbal – Foram adjudicados a elaboração dos respectivos PIP's que se espera venham a ser submetidos à aprovação do Município em 2009.

Terreno da Av. da Independência das Colónias, em Setúbal – Após a aprovação do PIP em 2007 o terreno foi colocado em venda nesse ano e em 2008, não tendo aparecido interessados. Assim, pediu-se prorrogação do prazo de validade do mesmo por mais um ano, pedido esse que foi deferido, e foi adjudicado o Projecto de Licenciamento de Arquitectura.

F – IMOVEIS EM CONTENCIOSO

A Empresa possui 3 imóveis com um valor total de 1,3 milhão de euros, com situações em contencioso.

- ***Terreno e Instalações da Ladeira da Paula, em Coimbra*** – Em finais de 2007, foi proferida sentença condenando os ocupantes a entregar o prédio à ESTAMO, livre e devoluto. Nesta sequência, foi interposto e aceite recurso pelos ocupantes, tendo o Tribunal da Relação de Coimbra negado provimento ao mesmo, não tendo esta decisão sido recorrida. Apesar de ter havido total ganho de causa, ainda

não foi levada a cabo a execução de entrega de coisa certa, por ter sido entretanto acordado com a sociedade executada a sustá-la provisoriamente para permitir que esta sociedade possa reunir condições para comprar o imóvel, tendo sido estabelecido para o mesmo. Caso a sociedade não realize a compra na data a acordar em inícios de 2009, será dado impulso para a execução se faça e se proceda à entrega coerciva do imóvel à Estamo.

- ***Imóvel de Seia*** – Em Maio de 2008, foi proferida sentença condenando Beira-Lã a reconhecer a propriedade da Estamo nos imóveis objectos da acção, bem assim, no pagamento de indemnização pela ocupação abusiva. A Beira Lã interpôs recurso desta sentença para o Tribunal da Relação, que proferiu acórdão confirmando a sentença de primeira instância. Deste acórdão foi novamente interposto recurso para o Supremo Tribunal de Justiça, tendo-se no início em 2009, entregues as contra-alegações e iniciado o processo de execução para entrega de coisa certa.

- ***Prédio da Nazaré*** – O processo que está pendente na Comarca da Nazaré foi iniciado por um confinante para ver reconhecida a existência de servidão de águas, tendo sido apresentado um pedido reconvencional pela Estamo para obter do confinante a despoluição do prédio contaminado com os despejos deste. Em 2008, foi negado o requerimento do confinante que visava excluir o relatório de impacto da poluição ambiental. A audiência de julgamento está marcada para 14 de Outubro de 2009.

F. ARRENDAMENTOS

A Empresa possuía no final de 2008, arrendados ao Estado 17 edifícios ou fracções. Uma parte substancial dos mesmos será para alienar ao fundo Fundiestamo I.

Ainda no decurso de 2008 foram alienados dois edifícios arrendados, um edifício no Porto (Rua Rodrigues Freitas) aos seus arrendatários e outro ao Fundiestamo I na Rua Óscar Monteiro Torres, em Lisboa.

G. FINANCIAMENTO

As necessidades de fundos continuaram a ser asseguradas quase em exclusivo através de financiamentos da SAGESTAMO, os quais no final do exercício totalizavam 554,6 milhões de euros, o que representa um acréscimo na ordem dos 43% face ao montante do financiamento junto do accionista único registado no final de 2007.

Este aumento de 167,6 milhões de euros no financiamento fica a dever-se fundamentalmente à necessidade de financiar as aquisições e contratos promessa de compra de imóveis efectuados em 2008 e que deram origem a pagamentos na ordem dos 231,1 milhões de euros.

Sobre os suprimentos foram debitados juros à taxa de 4,85%, a qual não incidiu sobre os activos que não podem contribuir para os resultados ou seja não podem ser alienados, arrendados ou objecto de acções de promoção imobiliária, situação que assim penaliza directamente a Holding e não a Empresa.

A Estamo suporta o serviço da dívida de um empréstimo bancário sindicado, incorporado aquando da fusão com a Locacest. O capital em dívida ascendia no final do ano a 31 milhões de euros tendo-se procedido em 2008 a uma amortização no montante de 1,9 milhões de euros.

A Estamo possui um financiamento, sob a forma de Leasing, realizado para a aquisição do imóvel da Rua do Comércio. Em 2008 procedeu-se à amortização de 0,45 milhões de euros sendo o valor actualmente em dívida de 2 milhões de euros.

H. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Resultados Operacionais:

Os custos operacionais ascenderam a 47,9 milhões de euros, dos quais 35,6 milhões correspondem a custos das existências vendidas.

Da parte restante, no valor de 12,3 milhões euros, salientam-se cerca de 3 milhões de euros relativos ao ajustamento negativo efectuado aos valores de 22 imóveis em carteira, na sequência das avaliações efectuadas aos mesmos e 5 milhões relacionados com o custo resultante da partilha com o Estado do ganho obtido com a venda de imóveis, em conformidade com as condições estabelecidas contratualmente aquando da compra ao Estado.

Os Proveitos Operacionais totalizaram 73,4 milhões de Euros resultantes, sobretudo, das vendas concretizadas (53,9 milhões de euros) e das prestações de serviços (10 milhões de euros).

A margem bruta situou-se nos 28,4 milhões de euros tendo os resultados operacionais registado um valor positivo de 25,5 milhões de euros, beneficiando da reversão da provisão para dívidas cobrança duvidosa no valor de 8,86 milhões de euros efectuada em 2006, relativa a rendas vencidas e não pagas do Teatro Camões.

Resultados Financeiros e Resultados Correntes:

Os resultados financeiros, na ordem dos 14,8 milhões de euros negativos, apresentaram um agravamento significativo relativamente aos verificados no ano anterior (-0,9 milhões de euros).

Os resultados financeiros de 2008 foram fortemente influenciados pelo agravamento dos custos financeiros decorrente, por um lado, do aumento da taxa de juro aplicável ao financiamento, que só se reflectiu inteiramente no corrente ano (a partir de Agosto de 2007 a taxa de juro sobre os suprimentos passou de 3,75% para 4,85%) e, por outro, ao maior endividamento a que a empresa teve de recorrer para fazer face ao volume de aquisições.

Para o apuramento dos resultados financeiros da Estamo contribuíram negativamente os juros dos suprimentos que ascenderam a 16,822 milhões de euros, o que representa um acréscimo de 50% face ao valor de 2007. Com contributo negativo aparecem ainda, os custos com compensações pagas pela Estamo ao Fundo Especial de Investimento Fechado Fundiestamo I e relativas a alguns imóveis vendidos ao Fundo que não se encontravam em condições de ser arrendados e que ascendem a 2,657 milhões de euros e os juros do empréstimo bancário sindicado, montante de 2,061 milhões de euros.

Do lado dos proveitos financeiros importa assinalar os juros debitados ao Instituto de Gestão Financeira e Patrimonial da Justiça no montante de 3,8 milhões de euros decorrentes de incumprimentos contratuais bem como o sinal de 1 milhão de euros retidos por incumprimento de um contrato-promessa de compra e venda.

Tendo em conta os resultados operacionais e os financeiros, os resultados correntes do exercício foram de 10,6 milhões de euros.

Resultados Extraordinários

Pelo seu relevo no ano de 2008, importa destacar a mais-valia de 4,5 milhões de euros realizada com a liquidação e partilha do Fundo Locacest e o correspondente reembolso das 31.700 unidades de participação detidas, e o valor de 2,1 milhões de euros referentes a rendas do Teatro Camões relativas a exercícios anteriores.

Resultado Líquido do Exercício

O resultado líquido do exercício apresenta um valor positivo de 13,8 milhões de euros que contrasta com os 1,3 milhões de euros negativos do ano anterior.

I. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido positivo obtido no exercício, no montante de 13.835.522 euros seja transferido para:

- Reserva Legal 83.100,92 €
- Resultados Transitados 13.752.421,08 €

J. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

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

K. PERSPECTIVAS PARA 2008 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO

Espera-se adquirir ao Estado e a outros entes públicos imóveis no valor de cerca de 200 milhões de euros e contratualizar vendas na ordem dos 110 milhões de euros.

A crise no sector imobiliário e a necessidade de se promoverem acções de comercialização num contexto cada vez mais complexo sobre o prisma comercial, onde é preciso encontrar apostas ganhadoras num mercado em profunda mutação e onde a concorrência é cada vez maior e onde há que fazer, face a exigências de qualidade urbanística e de equipamentos associados também cada vez maiores e que tornam mais critica a sustentabilidade dos projectos, aconselham a que em 2009 se inicie o desenvolvimento de parcerias com privados. Estas parcerias deverão ser efectuadas preferencialmente através da constituição de fundos imobiliários fechados, possibilitando assim a colocação no mercado de novos produtos para desenvolvimento imobiliário, importantes inclusive, para a modernização das cidades onde se localizam, nomeadamente em Lisboa.

Espera-se iniciar o processo para a construção de 2 grandes edifícios de escritórios a arrendar ao Estado e a alienar ao Fundiestamo I e efectuar obras de recuperação e adaptação em alguns edifícios também para arrendar e alienar a esse fundo.

L. ESTRUTURA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DA COMISSÃO DE AUDITORIA E DE AVALIAÇÃO

No Governo da Sociedade indicam-se estes elementos.

M. ESTRUTURA DE REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

No Governo da Sociedade indicam-se estes elementos.

N. RESPONSÁVEIS PELA AUDITORIA EXTERNA

Eugénio Cristóvão Coelho Ferreira da Costa – Fiscal Único
Silva Neves & Teresa Marques, SROC – ROC Suplente

O. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração realizou 21 reuniões durante o ano de 2008. As decisões mais importantes tomadas por este órgão de gestão estão contempladas no Relatório do Conselho de Administração

P. OUTROS ASSUNTOS

Não existem à data do Balanço quaisquer dívidas ao Estado e outros entes públicos e situação de mora.

Não existem quaisquer negócios entre a sociedade e os seus administradores.

Cumpre-nos ainda informar que não estão a ser utilizados instrumentos de política de cobertura financeira.

Q. NOTA FINAL

O Conselho de Administração agradece o apoio empenhado e sempre disponível da Holding SAGESTAMO e realça as boas relações de colaboração

existentes com as entidades públicas com que se relaciona, em especial com a Direcção Geral do Tesouro e Finanças.

De agradecer ainda toda a colaboração recebida do Sr. Revisor Oficial de contas.

Lisboa, 16 de Fevereiro de 2009

Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal
Presidente

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes
Vogal

Eng.ª Maria Hortense Marques Silva Baeta
Vogal

II. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

- Distribuição das competências pelos membros do Conselho de Administração

O Presidente assume a coordenação geral das actividades da empresa, as compras de imóveis, a área administrativa e financeira e a representação externa da sociedade.

O vogal Dr. Ondas Fernandes a área comercial e jurídica.

A vogal Eng.ª Hortense Baeta a promoção imobiliária e projectos.

- Sistemas de controlo de riscos

Os riscos da sociedade estão na sua grande maioria associados ao valor dos imóveis em carteira e às perspectivas da evolução do mercado imobiliário.

Anualmente é efectuada a todos os imóveis uma avaliação por empresas certificadas. As decisões de compra ou do momento oportuno de venda são tomadas pela Holding sob proposta da empresa precedida de duas avaliações efectuadas por empresas certificadas.

A empresa propõe também à Holding para apreciação os valores de venda dos imóveis após prospecção no mercado, anúncios na comunicação social e negociação com os candidatos. A nível da promoção imobiliária de bens que são adquiridos ao Estado e outros entes públicos para o efeito, a empresa por regra só intervém na valorização dos imóveis até à definição de usos e índices que possibilitem a respectiva comercialização.

As vendas são realizadas de acordo com procedimentos escritos aprovados pela Holding.

A nível dos procedimentos e controlo interno a empresa utiliza a Direcção de Contabilidade e Tesouraria e a Direcção Jurídica do Grupo que realiza todos os procedimentos de compra, de pagamentos e acompanha e contratualiza as vendas e o encaixe do respectivo preço, sendo a contabilização destas

operações efectuada por uma empresa da especialidade. O Revisor Oficial de Contas da Sagestamo acompanha pormenorizadamente as acções referidas, que também são verificadas pelo ROC da empresa.

- Estruturas do Conselho de Administração e das Comissões de Auditoria e de Avaliação

** Composição dos órgãos sociais*

Conselho de Administração
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal – Presidente
Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes - Vogal
Eng.ª Maria Hortense Marques Silva Baeta - Vogal

Fiscalização
Fiscal Único: Dr. Eugénio Cristóvão Coelho Ferreira da Costa
Fiscal Suplente: Silva Neves & Teresa Marques, SROC

Mesa da Assembleia Geral
Dr. Carlos Manuel Martins da Palma – Presidente
Drª Lígia Messias - Secretário

** Administradores executivos e não executivos*

Todos os membros do CA são executivos.

** Desempenho de funções noutras sociedades*

O Presidente Dr. Carlos Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal desempenha o cargo de Presidente da Fundiestamo.

O Vogal Dr. João Filipe Ondas Fernandes desempenha o cargo de vogal na Sagestamo e Fundiestamo.

A Vogal Eng.ª. Maria Hortense da Silva Baeta desempenha o cargo de vogal na Fundiestamo.

* *Remunerações principais e acessórias recebidas pelos membros do Conselho de Administração*

Dos membros do Conselho de Administração, não é remunerado pela Empresa o Vogal Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes, que é remunerado pela SAGESTAMO – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias S.A.

Os membros do Conselho de Administração, remunerados, têm direito à utilização de viatura de serviço da empresa, à utilização de cartão de crédito para pagamento de despesas de serviço, à utilização de telemóvel e usufruem do seguro de acidentes pessoais nas condições estabelecidas para os trabalhadores do Grupo.

* *Remunerações do ROC e membros da Assembleia Geral*

As remunerações devidas ao ROC da Estamo em 2008 são de 23.982,35 euros.

O Presidente da Assembleia-geral auferiu, em 2008, 278 euros e o secretário 247,11 euros.

* *Alterações dos órgãos sociais*

Em Junho de 2008 foram eleitos os novos membros dos órgãos sociais para o triénio 2008-2010. O Dr. António Lobo Brandão Rodrigues Cal assumiu o cargo de Presidente do Conselho de Administração substituindo o Dr. Carlos

Mendonça Pires. O Dr. Carlos Palma assumiu a função de presidente da mesa da Assembleia Geral substituindo o Dr. Issuf Ahmad.

O Dr. Eugénio Costa foi nomeado Fiscal Único substituindo o Dr. Alves da Cunha no cargo.

** Regimes de Segurança Social*

Dr. António Lobo Brandão Rodrigues Cal – Presidente: Regime Geral da Segurança Social.

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes – Vogal: Caixa de Previdência dos Telefones de Lisboa e Porto

Eng.ª. Maria Hortense Silva Baeta - Regime Geral da Segurança Social

** Complementos de reforma e respectivos encargos*

Não está instituído qualquer regime de complemento de reforma para os membros do Conselho de Administração.

** Comissão de Auditoria e de Avaliação*

A empresa não possui Comissão de Auditoria nem Comissão de Avaliação sendo abrangida pela actuação da Comissão de Auditoria da Parpública.

O Conselho de Administração

REMUNERAÇÕES E OUTROS ENCARGOS
2008

Remunerações dos Membros dos Orgãos Sociais	Mesa Assembleia Geral				Conselho de Administração			ROC	
	Jssuf Ahmad (1)	Carlos Palma (1)	Carlos Palma (2)	Ligia Messina (2)	Francesco Gal (2)	Hortense Bacia (3)	Ondas Fernandes (3)	Alves da Cunha (1)	Eugénio Costa (2)
	Presidente	Secretario	Presidente	Secretario	Presidente	Vogal	Vogal	Fiscal Único	Fiscal Único
1. Remunerações:									
Remuneração base	311,86 €	187,26 €	-	-	63.000,00 €	86.459,02 €	-	8.982,35 €	15.000,00 €
Despesas de representação	-	-	-	-	-	-	-		-
Outras	-	-	-	-	2.358,26 €	7.177,34 €	-		-
2. Outras regalias e compensações:									
Gastos de utilização dos telefones	-	-	-	-	537,66 €	949,90 €	-		-
Valor de aquisição, pela empresa, da viatura de servi	-	-	-	-	49.646,70 €	35.959,59 €	-		-
Gasto de combustivel da viatura de serviço	-	-	-	-	1.555,20 €	3.060,69 €	-		-
Gastos com ALD da viatura	-	-	-	-	2.106,65 €	-	-		-
Outras	-	-	-	-	-				-
3. Encargos com benefícios sociais:									
Segurança social obrigatória	-	-	-	-	4.400,01 €	7.463,89 €	-		-
Seguros de saúde	-	-	-	-	-		-		-
Outros	-	-	-	-	-		-		-
4. Informações adicionais:									
Opção pelo vencimento de origem	-	-	-	-	Não	Não	-		-
Indicação do Regime da Segurança Social	-	-	-	-	RG	RG	-		-
Cumprimento do n.º7 da RCM 155/2005	-	-	-	-	Sim	Sim	-		-
Ano de aquisição / ALD da viatura de serviço	-	-	-	-	2008	2005	-		-
Tipo de contrato da viatura	-	-	-	-	ALD	Aquisição	-		-

(1) mandato até Junho de 2008
(2) mandato desde Junho de 2008
(3) mandato anterior e posterior a Junho de 2008

Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal

Formação Académica

- Licenciatura em Organização e Gestão de Empresas pelo Instituto Superior de Economia da Universidade Técnica de Lisboa concluída em 1981 com a média final de quinze valores.

Actividade Profissional

- Presidente dos Conselhos de Administração da Estamo - Participações Imobiliárias, S.A. e Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. desde Junho de 2008.
- Director – Geral do Gabinete de Planeamento, Estratégia, Avaliação e Relações Internacionais do Ministério da Ciência Tecnologia e Ensino Superior de Maio de 2007 a Maio de 2008.
- Administrador do Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa – ISCTE de Setembro de 2005 a Abril de 2007.
- Assessor nas áreas de Finanças Públicas e Economia do Grupo Parlamentar do Partido Socialista na Assembleia da República de Setembro de 2002 a Agosto de 2005.
- Presidente do Conselho Directivo do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social de Junho de 1996 a Julho de 2002.

- **João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes**

Académico

- Técnico Oficial de Contas n.º 32979
- Licenciatura em Gestão de Empresas – OE n.º 5665

Profissional

- Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA desde 2002 até à actualidade
- Administrador da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA de 2000 a 2002 e desde inícios de 2006
- Administrador da Estamo – Participações Imobiliárias, SA desde 1995 até à actualidade
- Administrador da Sagesecur – Sociedade de Titularização de Créditos, SA de 2000 e 2002
- Administrador da Locacest – Sociedade de Gestão e Investimento, SA entre 1999 e 2001
- Representante do Ministério das Finanças na Comissão de Análise do Crédito Agrícola de Emergência entre 1992 e 1995
- Assessor na Comissão de Reforma do Tesouro na Direcção Geral do Tesouro em 1991 e 1992
- Assessor dos TLP de Lisboa de 1980 e 1991
- Quadro dos Serviços Municipais de Habitação do Ministério da Habitação e Obras Públicas entre 1977 e 1980
- Vogal da Sociedade Portuguesa de Comercialização (Marketing) entre 1977 e 1979

- **Maria Hortense Marques da Silva Baeta**

Habilitações Académicas

- Licenciatura em Engenharia Civil pelo Instituto Superior Técnico em 1978
- Equiparada a Professora Adjunta, em Materiais de Construção e Gestão da Qualidade e Ambiente, no Instituto Superior de Engenharia de Lisboa, desde 1990

Actividade Profissional

- Administradora das empresas participadas Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, S.A. – desde 2005
- Vogal do Conselho de Administração da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A.
- Vogal do Conselho de Administração da LOCACEST – SGID, S.A.
- Directora do Núcleo de Gestão do Património Imobiliário da FUNDIESTAMO, SA
- Gestora de Empreendimentos: Edifícios de uso público e de serviços, Infra-estruturas e arranjos de espaços públicos e Obras de arte
- Gestora de projectos e empreendimentos na Parque EXPO'98, S.A. de 1996 a 2005
- Coordenadora de projecto no "Project Management Team" do ACE – Novaponte: 2ª Travessia do Tejo-Ponte Vasco da Gama de 1994 a 1996
- Consultoria e gestão de projectos na Partex – Companhia Portuguesa de Serviços, S.A. de 1991 a 1994
- Gestão e coordenação de projectos de estruturas no Gapres – Gabinete de Projecto, Engenharia e Serviços, Lda.
- Projectista de estruturas de edifícios industriais, públicos, de serviços e obras de arte na Profabril- Centro de Projectos, S.A. de 1979 a 1989

III. BALANÇO E DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Activo	Exercícios			
	2008			2007
	AB	AA	AL	A1
Imobilizado				
Imobilizações Incorpóreas				
Despesas de instalação				
Despesas de investigação e de desenvolvimento				
Propriedade industrial e outros direitos				
Trespasses				
Imobilizações em curso				
Adiantamentos p/ conta Imob. incorpóreas				
Imobilizações Corpóreas				
Terrenos e recursos naturais	3.440.269,99€		3.440.269,99€	3.568.896,56€
Edifícios e outras construções	22.006.742,26€	6.913.061,22€	15.093.681,04€	16.252.778,27€
Equipamento básico				
Equipamento de transporte	47.060,00€	36.383,75€	10.676,25€	
Ferramentas e utensílios				
Equipamento administrativo	315.458,79€	236.649,44€	78.809,35€	100.771,01€
Taras e vasilhame				
Outras imobilizações corpóreas	921,33€	367,08€	554,25€	130,48€
Imobilizações em curso				
Adiantamentos p/ conta Imob. corpóreas				
	25.810.452,37€	7.186.461,49€	18.623.990,88€	19.922.576,32€
Investimentos Financeiros				
Partes de capital em empresas do grupo				
Empréstimos a empresas do grupo				
Partes de capital em empresas associadas				
Empréstimos a empresas assoc.				
Títulos e outras aplicações financeiras				31.700.000,00€
Outros empréstimos concedidos				
Imobilizações em curso				
Adiantamento por conta de inv. financeiros				
				31.700.000,00€
Circulante				
Existências				
Matérias primas, subsidiárias e de consumo				
Produtos e trabalhos em curso				2.738.787,61€
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos				
Produtos acabados e intermédios				
Mercadorias	338.771.977,48€	6.455.670,23€	332.316.307,25€	182.944.561,62€
Adiantamento por conta de compras	361.616.958,01€		361.616.958,01€	236.995.918,60€
	700.388.935,49€	6.455.670,23€	693.933.265,26€	422.679.267,83€
Dívidas de terceiros Médio e longo prazos				
Clientes c/c				
Clientes - Títulos a receber				
Clientes cobrança duvidosa				
Empresas do grupo				
Empresas participadas e participantes				
Outros accionistas (sócios)				
Adiantamentos a fornecedores				
Adiantamento a fornecedores de imobilizado				
Estado e Outros entes públicos				
Outros devedores				
Subscritores de capital				
Dívidas de terceiros Curto Prazo				
Clientes c/c	7.869.475,04€		7.869.475,04€	1.040.130,20€
Clientes - Títulos a receber				
Clientes cobrança duvidosa				
Empresas do grupo				
Empresas participadas e participantes				
Outros accionistas (sócios)				
Adiantamentos a fornecedores				
Adiantamento a fornecedores de imobilizado				
Estado e Outros entes públicos	628.198,68€		628.198,68€	6.470.085,08€
Outros devedores	40.324.893,68€		40.324.893,68€	22.616.200,40€
Subscritores de capital				
	48.822.567,40€		48.822.567,40€	30.126.415,68€
Títulos Negociáveis				
Acções empresas do grupo				
Obrigações e títulos de part. empresas do grupo				
Acções empresas associadas				
Obrigações e títulos de part. empresas associadas				
Outros títulos negociáveis	10.000,00€		10.000,00€	10.000,00€
Outras aplicações de tesouraria				
	10.000,00€		10.000,00€	10.000,00€
Depósitos bancários	1.143.184,11€		1.143.184,11€	76.500,97€
Caixa				
	1.143.184,11€		1.143.184,11€	76.500,97€
Acréscimos de proveitos	328.990,50€		328.990,50€	446.503,33€
Custos diferidos	163.540,55€		163.540,55€	132.513,12€
Ajustes diários diferidos em contratos de futuros				
Activos por imposto diferidos				
	492.531,05€		492.531,05€	579.016,45€
Total Amortizações		7.186.461,49€		
Total de Ajustamentos		6.455.670,23€		
Total do Activo	776.667.670,42€	13.642.131,72€	763.025.538,70€	505.093.777,25€

Administração/gerência: 31-12-2008 Técnico de Contas Nº15589:

Maria Hortense Beato

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

BALANÇO

Capital Próprio e Passivo	Exercícios 2008	2007
Capitais Próprios		
Capital	5.129.575,00€	5.129.575,00€
Acções próprias - Valor nominal		
Acções próprias - Descontos e prémios		
Prestações suplementares		
Prémios de emissão de acções		
Ajust de partes de cap. em filiais e associadas		
Reservas de reavaliação		
Reservas		
Reservas legais	942.814,08€	942.814,08€
Reservas estatutárias		
Reservas contratuais		
Outras Reservas	12.533.889,12€	12.511.619,12€
Resultados transitados	7.058.204,57€	8.365.139,31€
SubTotal	25.664.482,77€	26.949.147,51€
Resultado líquido do exercício	13.835.522,00€	(1.306.934,74)€
Dividendos antecipados		
Total do Capital Próprio	39.500.004,77€	25.642.212,77€
Passivo		
Provisões		
Provisões para pensões		
Provisões para impostos		
Outras provisões	1.700.804,62€	484.804,62€
	1.700.804,62€	484.804,62€
Dívidas a terceiros Médio e longo prazos		
Empréstimos por obrigações		
Convertíveis		
Não convertíveis		
Empréstimos por títulos de participação		
Dívidas a instituições de crédito		
Adiantamento por conta de vendas		
Fornecedores c/c		
Fornecedores - facturas em recepção/conferência		
Fornecedores - títulos a pagar		
Fornecedores de imobilizado - títulos a pagar		
Empresas do grupo	76.934.605,05€	62.279.627,09€
Empresas participadas e participantes		
Outros accionistas (sócios)		
Adiantamento de clientes		
Outros empréstimos obtidos	31.141.996,00€	33.014.618,00€
Fornecedores de imob. c/c	2.092.208,17€	2.427.821,82€
Estado e Outros entes públicos		
Outros credores		
	110.168.809,22€	97.722.066,91€
Dívidas a terceiros Curto Prazo		
Empréstimos por obrigações		
Convertíveis		
Não convertíveis		
Empréstimos por títulos de participação		
Dívidas a instituições de crédito		
Adiantamento por conta de vendas	42.719.000,00€	38.823.650,00€
Fornecedores c/c	1.706.602,01€	705.711,67€
Fornecedores - facturas em recepção/conferência	6.917,95€	317.230,58€
Fornecedores - títulos a pagar		
Fornecedores de imobilizado - títulos a pagar		
Empresas do grupo	488.571.000,61€	335.600.063,14€
Empresas participadas e participantes		
Outros accionistas (sócios)		
Adiantamento de clientes		
Outros empréstimos obtidos		
Fornecedores de imob. c/c		
Estado e Outros entes públicos	2.945.010,00€	1.738.165,53€
Outros credores	74.384.539,28€	2.172.363,86€
	610.333.069,85€	379.357.184,78€
Acréscimos de custos	475.941,24€	526.695,28€
Proveitos diferidos	846.909,00€	1.360.812,89€
Passivos por impostos diferidos		
	1.322.850,24€	1.887.508,17€
Total do Passivo	723.525.533,93€	479.451.564,48€
Total (Capital Próprio + Passivo)	763.025.538,70€	505.093.777,25€

Administração/gerência: 31-12-2008 Técnico de Contas Nº15589:

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

CUSTOS E PERDAS	Exercícios			
	2008		2007	
CMVMC				
Mercadorias	35.613.706,18€		102.046.254,57€	
Matérias		35.613.706,18€		102.046.254,57€
Fornec. e serviços externos		1.832.788,20€		1.197.831,47€
Custos com o pessoal				
Remunerações	122.964,99€		1.523,33€	
Encargos sociais:				
Pensões				
Outros	23.800,49€	146.765,48€	47,45€	1.570,78€
Amortizações do imob. corpóreo e incorpóreo	781.064,91€		843.525,45€	
Ajustamentos	3.018.622,71€		2.340.601,07€	
Provisões	1.216.000,00€	5.015.687,62€	341.600,00€	3.525.726,52€
Impostos				
Indirectos	175.285,47€		116.105,04€	
Directos				
Outros custos e perdas operac.	5.125.081,41€	5.300.366,88€		116.105,04€
(A)		47.909.314,36€		106.887.488,38€
Perdas em empresas do grupo e associadas				
Amortizações/ajust. aplic. e invest. fin.				
Juros e custos similares				
Relativos a empresas do grupo	16.822.478,03€		11.129.969,98€	
Outros	4.827.002,44€	21.649.480,47€	2.305.499,11€	13.435.469,09€
(C)		69.558.794,83€		120.322.957,47€
Custos e perdas extraordinários		376.418,55€		314.128,20€
(E)		69.935.213,38€		120.637.085,67€
Imposto sobre o rendimento do exercício		3.333.820,48€		557.248,03€
(G)		73.269.033,86€		121.194.333,70€
Resultado líquido do exercício		13.835.522,00€		(1.306.934,74)€
		87.104.555,86€		119.887.398,96€
Resumo:				
Resultados Operacionais: (B) - (A)		25.493.553,86€		443.847,19€
Resultados financeiros: (D-B) - (C-A)		(14.840.377,88)€		(939.416,48)€
Resultados correntes: (D) - (C)		10.653.175,98€		(495.569,29)€
Resultados antes de impostos: (F)-(E)		17.169.342,48€		(749.686,71)€
Resultado líquido do exercício:(F)-(G)		13.835.522,00€		(1.306.934,74)€

Administração/gerência: 31-12-2008 **Técnico de Contas Nº15589:**

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Proveitos e ganhos	Exercícios			
	2008		2007	
Vendas:				
Mercadorias	53.860.000,00€		106.056.000,00€	
Produtos				
Prestações de serviços	10.119.923,93€	63.979.923,93€	941.528,65€	106.997.528,65€
Variação da produção				
Trabalhos para própria empresa				
Proveitos suplementares	71.542,97€		184.162,93€	
Subsídios à exploração				
Outros proveitos e ganhos operacionais				
Reversões amort. e ajustamentos	9.351.401,32€	9.422.944,29€	149.643,99€	333.806,92€
(B)		73.402.868,22€		107.331.335,57€
Ganhos em empresas do grupo e associadas				
Rendimentos de participações de capital				
Rendimentos de tít. neg./outras aplic. fin.:				
Relativos a empresas do grupo				
Outros	770.000,00€		9.837.035,13€	
Outros juros e proveitos similares:				
Relativos a empresas do grupo			363.829,03€	
Outros	6.039.102,59€	6.809.102,59€	2.295.188,45€	12.496.052,61€
(D)		80.211.970,81€		119.827.388,18€
Proveitos e ganhos extraordinários		6.892.585,05€		60.010,78€
(F)		87.104.555,86€		119.887.398,96€

Administração/gerência: 31-12-2008 Técnico de Contas Nº15589:

IV. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, SA.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

(Euros)

Natureza	Exercício N (2008)	Exercício N-1 (2007)
Vendas e prestações de serviços	64.051.466,90	107.181.691,58
Custo das vendas e das prestações de serviços	-34.843.706,18	-92.209.219,44
Resultados Brutos	**29.207.760,72**	**14.972.472,14**
Outros proveitos e ganhos operacionais	6.892.585,05	60.010,78
Custos de distribuição	0,00	0,00
Custos administrativos	-1.979.553,68	-1.199.402,25
Outros custos e perdas operacionais	-6.457.850,34	-1.273.758,69
Resultados Operacionais	**27.662.941,75**	**12.559.321,98**
Custo liquido de financiamento	-15.610.377,88	-10.776.451,61
Ganhos (perdas) em filiais e associadas	0,00	0,00
Ganhos (perdas) em outros investimentos	0,00	0,00
Resultados não usuais ou não frequentes (nota 1)	5.116.778,61	-2.532.557,08
Resultados Correntes	**17.169.342,48**	**-749.686,71**
Impostos sobre os resultados correntes	-3.333.820,48	-557.248,03
Resultados Correntes após impostos	**13.835.522,00**	**-1.306.934,74**
Resultados Extraordinários	0,00	0,00
Impostos sobre os resultados extraordinários	0,00	0,00
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	**13.835.522,00**	**-1.306.934,74**
Resultados por acção	**13,49**	**-1,27**

nota 1-Regista os ajustamentos para o justo valor das existências, uma provisão de uma mais-valia partilhada com o Estado e uma reversão de ajustamento a clientes

O Técnico de Contas

Vitor Manuel Saraiva

A Administração

V. ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, SA.

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008

1 - NOTA INTRODUTÓRIA

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, SA., constituída aos 18 de Agosto de 1993, no Quarto Cartório Notarial de Lisboa, tem por objecto social a compra, venda e administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim.

As notas que se seguem respeitam à numeração sequencial definida no Plano Oficial de Contabilidade e são expressas em euros.

Relativamente aos pontos omissos na informação subsequente, não são aplicáveis à Empresa, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

2 – COMPARABILIDADE COM O EXERCICIO ANTERIOR

As demonstrações financeiras são comparáveis com as do exercício anterior.

3 - BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e a partir dos registos contabilísticos da Empresa, mantidos de acordo com os princípios de contabilidade geralmente aceites em Portugal.

Os principais critérios valorimétricos utilizados na preparação das demonstrações financeiras foram os seguintes:

3.1 - Imobilizado corpóreo:

Bens provenientes da Estamo:

As imobilizações corpóreas são originalmente contabilizadas pelo respectivo valor histórico de aquisição.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, utilizando as taxas máximas permitidas pelo Decreto Regulamentar 2/90 de 12 de Janeiro, excepto para:

- O edifício sito em Coimbra em que atendendo à sua idade, estado de conservação e qualidade de construção, se utilizou a taxa de 6,66 %.

- O edifício na Rua do Comércio 33-35, em Lisboa, em que devido à sua idade e estado de conservação, foi utilizada a taxa de 4%.

Bens provenientes da Locacest (por fusão):

As imobilizações corpóreas adquiridas até 31 de Dezembro encontram-se registadas ao custo de aquisição.

Para os imóveis pertencentes à Empresa, as amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, utilizando as seguintes taxas:

- O edifício, sito na Expo, denominado "Teatro Luís de Camões", em que se considera um período de vida útil esperada de 30 anos, ou seja, uma taxa de 3,33%, acompanhando a vigência do contrato de arrendamento celebrado;
- O piso do edifício Satélite, sito em Lisboa, na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, em que se considera um período de vida útil de 40 anos, ou seja, uma taxa de 2,5%, por ter cerca de 15 anos à data de aquisição;

Existia, ainda um edifício sito no Porto, na Rua Rodrigues de Freitas, que dado a sua idade e o seu estado de conservação, estava a ser considerado por um período de vida útil esperada de 20 anos, ou seja, uma taxa de 5%; para as obras entretanto efectuadas, foi aplicada a taxa de 10%; Este imóvel foi alienado em 17 de Dezembro de 2008.

3.2 - Locação financeira

Os activos imobilizados corpóreos adquiridos mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades, são contabilizados pelo método financeiro. De acordo com este método, o custo do activo é registado no imobilizado corpóreo, a correspondente responsabilidade é registada no passivo e os juros incluídos no valor das rendas são registados como custos na demonstração de resultados do exercício a que respeitam.

3.3. - Acréscimos e diferimentos

A empresa regista os seus custos e proveitos de acordo com o princípio da especialização de exercícios pelo qual as receitas e despesas são reconhecidas à medida em que são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas "Acréscimos e Diferimentos".

Dentro deste princípio, a empresa registou os valores a receber relativos a juros dos anos de 2007 a 2009, em relação à venda efectuada em 20 de Dezembro do imóvel sito na Estrada da Circunvalação, tendo aplicado a taxa Euribor a 6 meses, que à data de 20 de Dezembro importava em 4,792%.

No que concerne aos custos diferidos pagos no exercício mas só se tornando custo efectivo no exercício seguinte, estão incluídos os seguros e o imposto de selo do empréstimo sindicado, amortizado ao longo de 15 anos.

Foram também registados os acréscimos de custos relativos ao exercício, a pagar durante o ano seguinte, nomeadamente os juros e imposto de selo do empréstimo sindicado.

Por último, encontram-se registados na rubricas de proveitos diferidos os valores dos juros de 2008 e 2009, sobre a venda já citada do imóvel da Circunvalação bem como os valores relativos ao ano de 2008, relacionados com os contratos dos imóveis sitos na Avenida João XXI, 76, Rua de Santo Ildefonso e na Rua Pedro Nunes / Rua Antero de Quental e sobre os quais recai um direito de uma compensação de 5%, a liquidar já em 2009.

Os saldos dos acréscimos e diferimentos, apresentam-se como segue:

ACRESCIMOS DE PROVEITOS		**ACRESCIMOS DE CUSTOS:**	
JUROS A RECEBER			
OUTROS ACRESC. PROV.	328.990,50	JUROS EMP SINDICADO	458.094,82
		OUTROS ACRESC CUSTOS	17.846,42
CUSTOS DIFERIDOS			
RENDAS	29.300,00	**PROVEITOS DIFERIDOS:**	
SEGUROS	28.373,15	RENDAS + JUROS EURIBOR	576.418,89
OUTROS CUSTOS DIFER.	105.867,40	OUTROS PROV DIFERIDOS	270.490,11
	492.531,05		1.322.850,24

3.4 - Impostos Diferidos

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos activos e dos passivos, para efeitos de reporte contabilístico e o respectivo montante para efeitos de tributação.

Os activos e passivos por impostos diferidos são calculados e anualmente avaliados, utilizando as taxas de tributação que se esperam estar em vigor à data da reversão das diferenças temporárias.

Os activos por impostos diferidos são registados unicamente quando existam expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros, suficientes para os utilizar.

Na data de cada balanço é efectuada uma reapreciação das diferenças temporárias subjacentes aos activos por impostos diferidos, no sentido de reconhecer activos por impostos diferidos não registados anteriormente por não terem sido preenchidas as condições para o seu registo e/ou para reduzir o montante dos impostos diferidos activos registados em função da expectativa actual da sua recuperação futura.

6 - INDICAÇÃO DAS SITUAÇÕES QUE AFECTEM SIGNIFICATIVAMENTE OS IMPOSTOS FUTUROS

Não há situações específicas que afectem impostos futuros.

7 - NÚMERO MÉDIO DE PESSOAL

A Empresa, à data de 31 de Dezembro, não tinha colaboradores ao seu serviço.

10 - MOVIMENTOS DO ACTIVO IMOBILIZADO

Durante o exercício, o movimento ocorrido no valor do custo das imobilizações corpóreas bem como as respectivas amortizações acumuladas foi o seguinte:

10.1 - Activo Bruto:

Rubricas	Saldo Incial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Inv Financeiros				
Titulos - Fundos	31.700.000,00		31.700.000,00	0,00
	31.700.000,00	0,00	31.700.000,00	0,00
Imob. corpóreas				0,00
Terrenos e R naturais	3.568.896,56		128.626,57	3.440.269,99
Edifícios	22.684.814,80		678.072,54	22.006.742,26
Equipam. de transporte	33.920,00	13.140,00		47.060,00
Equipam. Administ.	315.458,79			315.458,79
Outras imobilizações	349,00	572,33		921,33
Total	26.603.439,15	13.712,33	806.699,11	25.810.452,37

10.2 - Amortizações e Ajustamentos:

Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Imob. corpóreas				
Edifícios	6.432.036,53	756.490,94	275.466,25	6.913.061,22
Equip. de transporte	33.920,00	2.463,75		36.383,75
Equip. Administrativos	214.687,79	21.961,66		236.649,45
Outras imobilizações	218,52	148,56		367,08
Total	6.680.862,84	781.064,91	275.466,25	7.186.461,50

14 – SITUAÇÕES ESPECIFICAS NAS IMOBILIZAÇÕES CORPOREAS E EM CURSO

O piso no edifício Satélite, sito em Lisboa, na Avenida Eng.º Duarte Pacheco, ainda não se encontra registado na Conservatória do Registo Predial em nome da empresa em virtude de aguardar a emissão pela Câmara Municipal de Lisboa da correspondente licença de utilização.

15 - LOCAÇÃO FINANCEIRA

Em 31 de Dezembro de 2008, a empresa dispunha de um edifício em regime de locação financeira, com os valores contabilísticos seguintes:

(Em euros)

POC	Bens do imobilizado	Valor Aquisição	Amortizações	Valor Liquido
421	Terrenos e recusos naturais Prédio urbano, em Lisboa	1.195.934,19	0,00	1.195.934,19
422	Edificios e outras construções Prédio urbano, em Lisboa	3.587.802,56	1.364.882,31	2.222.920,25
		4.783.736,75	1.364.882,31	3.418.854,44

16 - INCLUSÃO EM PERIMETRO DE CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras da empresa são incluídas no perímetro de consolidação da Parpública – Participações Publicas, empresa mãe do grupo em que se insere, e que controla por via indirecta a totalidade dos direitos de voto da empresa.

21 – Ajustamentos em rubricas do activo circulante

RUBRICAS	SALDO INICIAL	AUMENTO	REDUÇAO	SALDO FINAL
Existências	3.927.754,08	3.018.622,71	490.706,56	6.455.670,23
Dividas de terceiros				
Titulos negociáveis				0,00
TOTAL	3.927.754,08	3.018.622,71	490.706,56	6.455.670,23

Os ajustamentos em existências resultam da necessidade de reflectir as situações de imparidade constatadas em alguns elementos que constituem o inventário da empresa. Para este efeito, todos os imóveis foram alvo de avaliações efectuadas por peritos avaliadores independentes.

32 - DESCRIÇAO DAS RESPONSABILIDADES DA EMPRESA POR GARANTIAS PRESTADAS.

A empresa celebrou em 2000, um empréstimo sindicado no valor de 43.385.441,00 euros, através de um contrato de mútuo com fiança e penhor de créditos.

Este empréstimo destinou-se exclusivamente a refinanciar a aquisição, efectuada em 16 de Dezembro de 1999, dos imóveis "Teatro Luís de Camões" e "Pavilhão do Conhecimento", sitos na Expo 98.

A Locacest - Sociedade de Gestão e Investimento Imobiliário, SA., constituiu a favor dos Bancos mutuantes, penhor sobre os direitos de crédito decorrentes da sua qualidade de depositante, relativo à conta de depósitos à ordem no Caixa Banco de Investimentos, SA.

Os bancos beneficiam ainda de uma garantia subsidiária prestada pela Parpública sob a forma de fiança.

No exercício, a empresa efectuou uma amortização de 1.872.622,00 euros, ascendendo a 31.141.996 euros, o valor da divida no final do ano de 2008.

36 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

O capital social da Sociedade é de 5.129.575.00 euros, e é representado por 1.025.915 acções nominativas, com o valor nominal de cinco Euros cada uma.

37 - DETENTORES DO CAPITAL

A Sagestamo - Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA., criada pelo Decreto-Lei n.º 209/2000, de 2 de Setembro, é presentemente a detentora da totalidade do capital social.

40 - VARIAÇÕES DAS CONTAS DO CAPITAL PRÓPRIO

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	5.129.575,00			5.129.575,00
Result.transitados	8.365.139,31		1.306.934,74	7.058.204,57
Reserva Livres	1.206.612,44			1.206.612,44
Reservas Legais	942.814,08			942.814,08
Reservas Especiais		22.270,00		22.270,00
Reserva de fusão	11.305.006,68			11.305.006,68
Resultados Líquidos 07	-1.306.934,74	1.306.934,74		0,00
Resultados Líquidos 08		13.835.522,00		13.835.522,00
Total	25.642.212,77	15.164.726,74	1.306.934,74	39.500.004,77

41 - CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS

Movimentos	Mercadorias	
	2008	2007
Existências iniciais	186.872.315,70	80.097.328,74
Compras	187.513.367,96	208.821.241,53
Regularização		0,00
Existências finais	338.771.977,48	186.872.315,70
Custo do exercício	35.613.706,18	102.046.254,57

42 - VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO

Rubricas	2008	2007
Existências iniciais	2.738.787,61	2.738.787,61
Regularização de existências	-2.738.787,61	
Existências finais		2.738.787,61
Aumento/Redução no Exercício	0,00	0,00

43 - REMUNERAÇÕES ATRIBUIDAS AOS ORGÃOS SOCIAIS

	2008	2007
Conselho de Administração	121.500,00	0,00
Assembleia Geral	1.464,99	1.523,33
Roc e Fiscal Único	23.982,35	17.166,46

Na assembleia-geral eleitoral de Junho de 2008, foram substituídos o Presidente do Conselho de Administração, os membros da mesa e o fiscal único. Os restantes membros foram reconduzidos nos cargos.

45 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS

Movimentos	2008	2007
Custos		
681-Juros	18.991.245,79	13.399.529,70
688-Compensação por contratos	2.657.929,96	35.726,69
6881-Serviços bancários	304,72	212,70
Resultados Financeiros	-14.840.377,88	-939.416,48
	6.809.102,59	12.460.325,92
Proveitos		
781-Juros depósitos bancários	733,64	376.585,14
783 -Compensação pela ocupação dos imóveis	770.000,00	9.837.035,13
786 -Descontos p.p (aquisição dos imóveis)	803.475,00	1.717.504,74
788-Outros proveitos financeiros	5.234.893,95	564.927,60
	6.809.102,59	12.496.052,61

46 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS

Movimentos	2008	2007
Perdas		
695 -Multas e penalidades	2.114,95	5.727,92
697 -Perdas relativas a exerc. anteriores	359.225,34	308.397,63
698 -Outros não especificados	15.078,26	3,65
Resultados Extraordinários	6.516.166,50	-254.117,42
Ganhos	6.892.585,05	60.011,78
794- Ganhos em Imobilizações	4.769.728,10	
797-Correcções Exerc Anteriores	2.122.856,81	56.968,85
798-Outros não especificados	0,14	3.041,93
	6.892.585,05	60.010,78

De referir a alienação das 31.700 unidades de participação que detínhamos No Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Locacest, razão justificativa dos ganhos em imobilizações.

Após a conclusão das negociações, conseguimos receber todas as rendas atrasadas relativas ao Teatro Camões, incluindo as de 2008.
O valor relativo a 2007 está contabilizado na rubrica de proveitos de exercícios anteriores.

48 – OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS RELEVANTES:

Encontram-se registados na rubrica de Outros Devedores - conta 268 os valores:

- 438.157,88 euros, relativamente a avaliações de imóveis, possíveis de aquisição no futuro;

- 735.394,80€ relativo ao valor a ser-nos devolvido pela DGP e directamente relacionada com a aquisição do imóvel sito na Rua Vieira Portuense, por alteração nos critérios para o estabelecimento do preço definitivo de aquisição;

- 132.000,00 euros como remanescente de uma restituição de valores por uma anulação de contrato relativamente ao imóvel sito em Lisboa, na Rua Almirante Reis, 130;

- 61.788,51 euros do Fundo Locacest em virtude de valores devolvidos indevidamente;

- 11.505.000,00 euros relativo na sua maioria ao valor da venda de 3 imóveis, ocorrida em 2006 e ainda não recebidos; e

- 6.525.000,00 relativos à venda do imóvel sito na Estrada da Circunvalação, conforme escritura realizada em 20 de Dezembro de 2007 a ser pago até 31 de Dezembro de 2009;

- 1.760.000,00 euros relativo ao valor em divida pela venda do imóvel da Rua Padre Luis Aparício nº 5-5 A;

- 17.600.000,00 euros relativo ao valor em divida pela venda do imóvel PMS- Quartel de Sacavém.

- 385.500,00 euros relativo ao valor em divida pela venda do imóvel sito em Pedregueiras.

Encontram-se registados na rubrica de Outros Credores - conta 268 os valores:

- 10.806.406,09 euros relativo ao valor em divida pela aquisição do imóvel sito na Av. Da republica, 79-79ª;

- 34.272.005,00 euros relativo ao valor em divida pela aquisição do imóvel sito na Av. 24 de Julho, 134 a 142;

- 8.164.800,00 euros relativo ao valor em divida pela aquisição do imóvel ao Instituto de Apoio às Pequenas e Medias Empresas;

- 18.968.899,26 euros relativo ao valor em divida pela aquisição do imóvel ao Instituto de Emprego e Formação Profissional;

Na rubrica Adiantamentos por conta de vendas, que no final do exercício totaliza 42.719.000,00 euros, encontram-se registados os adiantamentos a título de sinal relativamente a vários contratos-promessa.

Lisboa, 04 de Fevereiro de 2009

O Técnico Oficial de Contas

Vítor Manuel Saraiva

A Administração

VI. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

ESTAMO - PARTICIPAÇOES IMOBILIARIAS, SA.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

	31-12-2008		31-12-2007	
ACTIVIDADES OPERACIONAIS				
Recebimentos de clientes	54.107.794,47		140.013.524,82	
Pagamentos a fornecedores	-245.269.272,50		-267.634.178,72	
Pagamentos ao pessoal	-146.765,48		-1.570,78	
Fluxo gerado pelas operações	**-191.308.243,51**		**-127.622.224,68**	
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	5.294.250,54		-15.862.123,10	
Outros receb./pag. relativos à actividade operacional	-1.202.197,85		1.228.872,49	
Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias	**-187.216.190,82**		**-142.255.475,29**	
Recebimentos relacionados com rubricas extraordinárias	197.940,15		60.010,77	
Pagamentos relacionados com rubricas extraordinárias	-376.418,55		-257.039,04	
Fluxos das actividades operacionais (1)		**-187.394.669,22**		**-142.452.503,56**
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Recebimentos provenientes de:				
Investimentos financeiros	36.216.361,13		0,00	
Imobilizações corpóreas	784.600,00		0,00	
Titulos e outras obrigações	0,00		0,00	
Juros e proveitos similares	4.067.520,34		568.910,71	
Contratos promessa compra e venda	0,00		0,00	
Rendimentos de imóveis	0,00	41.068.481,47	#REF!	#REF!
Pagamentos respeitantes a:				
Investimentos financeiros	0,00		0,00	
Imobilizações corpóreas	-13.712,33		0,00	
Titulos e outras obrigações	0,00		-10.000,00	
Juros e custos similares	-107.824,65		-100.913,41	
Compensação por contratos	0,00		0,00	
Empréstimos concedidos	0,00	-121.536,98	0,00	-110.913,41
Fluxos das actividades de investimento (2)		**40.946.944,49**		**#REF!**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimentos provenientes de:				
Empréstimos obtidos	0,00		0,00	
Juros e custos similares	1.008.000,00		0,00	
Aumentos de capital	0,00	1.008.000,00	0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:				
Empréstimos obtidos	-1.872.622,00		-1.762.674,00	
Dividendos	0,00		0,00	
Juros e custos similares	-18.911.271,91		-13.324.757,71	
Contratos de Leasing	-335.613,65	-21.119.507,56	-323.057,42	-15.410.489,13
Fluxos das actividades de financiamento (3)		**-20.111.507,56**		**-15.410.489,13**
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4=1+2+3)		**-166.559.232,29**		**#REF!**
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INICIO DO PERIODO		-324.574.838,01		-167.169.842,62
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERIODO		-491.134.070,30		-324.574.838,01

O Técnico Oficial de Contas

Vítor Manuel Saraiva

A Administração

VII. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Eugénio Costa
Revisor Oficial de Contas, n.º 576

RELATÓRIO ANUAL DO REVISOR OFICIAL DE CONTAS

1. Na sequência do trabalho efectuado, apresento o relatório anual sobre a acção fiscalizadora desenvolvida na ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A., durante o exercício de 2008.

2. Procedi à revisão legal das contas relativas ao exercício de 2008, de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, com a profundidade considerada necessária nas circunstâncias. Em consequência do exame efectuado emiti a respectiva Certificação Legal de Contas, cujo conteúdo dou como integralmente reproduzido.

3. De entre outros, executei os seguintes procedimentos:

- Acompanhamento da gestão, através de reuniões havidas com responsáveis da empresa, tendo solicitado e obtido os esclarecimentos que considerei necessários.

- Verificação da conformidade das demonstrações financeiras com os registos contabilísticos que lhes servem de suporte, bem como com as normas constantes do Plano Oficial de Contabilidade.

- Análise da informação financeira divulgada, e realização de diversos testes que considerei adequados em função da relevância dos valores envolvidos, de entre os quais saliento:

(i) Análise das conciliações bancárias preparadas pela empresa

(ii) Análise das situações justificativas da constituição, ou não, de provisões e ajustamentos.

(iii) Análise dos vários elementos de custos, proveitos, perdas e ganhos registados no exercício, com particular atenção ao seu balanceamento, diferimento e acréscimo.

Avenida Marechal Craveiro Lopes, 3-1º D-2775-697 Carcavelos . **Tel**: 214579343/917332527 . **Fax**: 214579343
Email: eugeniocosta@mail.telepac.pt

(iv) Verificação da situação fiscal da empresa e da adequacidade da contabilização ou não de estimativa para o pagamento do imposto sobre o rendimento.

(v) Análise da consistência dos critérios de amortizações praticados.

- Solicitação da Declaração de Responsabilidade.

4. Finalmente, verifiquei a conformidade do Relatório de Gestão com as contas do exercício, e que o mesmo satisfaz os requisitos legais.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2009

Eugénio Costa
Roc n.º 576

Avenida Marechal Craveiro Lopes, 3-1º D-2775-697 Carcavelos . **Tel**: 214579343/917332527 . **Fax**: 214579343
Email: eugeniocosta@mail.telepac.pt

Eugénio Costa
Revisor Oficial de Contas, n.º 576

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, na qualidade de Fiscal Único da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A., apresento o relatório da actividade fiscalizadora desenvolvida durante o exercício, bem como o parecer sobre o relatório de gestão, contas do exercício e proposta de aplicação de resultados, apresentados pela Administração, relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008.

RELATÓRIO

No decurso do exercício acompanhei, com a periocidade e a extensão que considerei adequadas, a actividade da empresa através de contactos com os responsáveis bem como por via de esclarecimentos e documentação obtida junto dos respectivos serviços.

Procedi à verificação da regularidade da escrituração contabilistica e da respectiva documentação, através da análise das contas e dos princípios contabilisticos e critérios valorimétricos adoptados que lhe estão subjacentes.

Após o encerramento das contas, verifiquei que os documentos de prestação de contas foram preparados de acordo com as disposições legais. Comprovei a adequação das políticas contabilísticas e dos critérios valorimétricos adoptados. Apreciei o Relatório de Gestão que é esclarecedor da evolução dos negócios da sociedade evidenciando os aspectos mais significativos.

Analisei e constatei que a proposta de aplicação de resultados se encontra devidamente fundamentada e conforme as disposições legais.

Procedi aos trabalhos de Revisão Legal da Sociedade, tendo emitido relatório anual sobre a acção fiscalizadora efectuada, bem como a Certificação Legal das Contas decorrente do exame realizado.

Avenida Marechal Craveiro Lopes, 3-1º D-2775-697 Carcavelos . **Tel**: 214579343/917332527 . **Fax**: 214579343
Email: eugeniocosta@mail.telepac.pt

Eugénio Costa
Revisor Oficial de Contas, n.º 576

PARECER

Face ao exposto, em resultado do trabalho desenvolvido e tendo em consideração os documentos referidos no parágrafo anterior, sou de parecer que a Assembleia-geral Anual aprove:

a) O Relatório de Gestão e Contas referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008;

b) A Proposta de Aplicação de Resultados contida no Relatório de Gestão.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2009

O Fiscal Único

Eugénio Costa
Roc n.º 576

Avenida Marechal Craveiro Lopes, 3-1º D-2775-697 Carcavelos . **Tel:** 214579343/917332527 . **Fax:** 214579343
Email: eugeniocosta@mail.telepac.pt

VIII. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

Eugénio Costa
Revisor Oficial de Contas, n.º 576

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

INTRODUÇÃO

1. Examinei as demonstrações financeiras da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A, as quais compreendem o balanço em 31 de Dezembro de 2008, (que evidencia um total de 763.025.539 euros e um total de capital próprio de 39.500.005 euros, incluindo um resultado líquido de 13.835.522 euros), as demonstrações dos resultados por naturezas e por funções e o correspondente anexo.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade da Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da empresa e o resultado das suas operações, bem como a adopção de politicas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controle interno apropriado.

3. A minha responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no meu exame daquelas demonstrações financeiras.

ÂMBITO

4. O exame a que procedi foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto, o referido exame incluiu:

- A verificação numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pela Administração, utilizados na sua preparação;

Avenida Marechal Craveiro Lopes, 3-1º D-2775-697 Carcavelos . **Tel:** 214579343/917332527. **Fax:** 214579343
Email: eugeniocosta@mail.telepac.pt

- A apreciação se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;

- A verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e

- A apreciação se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

5. O meu exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

6. Entendo que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da minha opinião.

OPINIÃO

7. Em minha opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A., em 31 de Dezembro de 2008 e o resultado das suas operações no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2009

Eugénio Costa
Roc n.º 576

Avenida Marechal Craveiro Lopes, 3-1º D-2775-697 Carcavelos . **Tel:** 214579343/917332527 . **Fax:** 214579343
Email: eugeniocosta@mail.telepac.pt