GRUPO SAGESTAMO

ESTAMO

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2009

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

Dr. 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
Dra. Ligia Messias – Secretário

Índice

A. INTRODUÇÃO 1

B. MERCADO IMOBILIÁRIO 2

C. ACTIVO LÍQUIDO 4

D. Vendas de Imóveis 5

E. Compra de Imóveis 6

PROMOÇÃO, RECONVERSÃO E REQUALIFICAÇÃO 8

Estabelecimento Prisional de Lisboa 8

Av. de Berna / Curry Cabral, Lisboa 8

Ex Hospital Miguel Bombarda e terreno do ex Lar Maria Drost em Carnide 8

Terreno do Desembargador e terreno das Salésias em Belém, Lisboa 8

Pinheiro da Cruz 8

Quinta do Seminário 8

Terreno Av. Santos Dummond, Palacete Rústico de Benfica, R. da Estefânia, Dispensário de Alcântara, todos em Lisboa, Quinta Amarela no Porto e Convento de S. Francisco e Praça Almirante Reis ambos em Setúbal 8

Terreno da Av. Independência das Colónias em Setúbal 9

Edifícios a construir para arrendar ao Estado 9

Obras de adaptação / reconversão de imóveis 9

F. ARRENDAMENTOS 9

G. FINANCIAMENTO 10

H. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 11

Resultados Operacionais: 11

Resultados Financeiros e Resultados Correntes: 11

Resultados Extraordinários 12

Resultado Líquido do Exercício 12

I. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 12

J. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE 13

K. PERSPECTIVAS PARA 2009 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO 13

L. ESTRUTURA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DA COMISSÃO DE AUDITORIA E DE AVALIAÇÃO 13

M. ESTRUTURA DE REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 13

N. RESPONSÁVEIS PELA AUDITORIA EXTERNA 14

O. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 14

P. OUTROS ASSUNTOS 14

Q. NOTA FINAL 14

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

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 ou arrendamento tal como se encontram ou após o desenvolvimento de acções de valorização urbanística e para a construção ou recuperação de imóveis para arrendamento ou venda.

Em 2009 procedeu-se à reorganização de funções de gestão para fazer face ao aumento de imóveis sob gestão.

Os objectivos definidos para o corrente ano para a Estamo foram, com excepção das vendas contratadas, na sua globalidade alcançados ou excedidos, se tivermos em atenção que por dificuldades de regularização registral não foram alienados dois imóveis e que a pedido dos clientes e por incapacidade financeira dos mesmos, foram adiadas cinco escrituras de venda para 2010.

O volume de vendas contratadas em 2009, ascendeu a 102,4 milhões de euros, valor inferior a 11,7% do que o previsto e superior em cerca de 2% do realizado no ano anterior.

As compras de imóveis atingiram cerca de 317,9 milhões de euros quando se perspectivavam 200 milhões. Estes imóveis foram todos adquiridos ao Estado e a outros entes públicos com excepção de um no valor de 21,2 milhões de euros que foi prometido adquirir para arrendar ao Estado.

Procedeu-se, à semelhança do que se fez em 2008 à preparação das contas de 2009 de acordo com o *"International Finantial Reporting Standars"* (IFRS) para efeitos de integração nas contas consolidadas na PARPÚBLICA.

Assim todos os imóveis da Estamo foram no final de 2009 alvo de avaliações por peritos certificados para efeito de ajustamento do seu valor. Em função das avaliações efectuadas verificou-se, na Estamo, uma imparidade (perda), no valor de cerca de 5,2 milhões de euros que foi registada neste exercício.

Atendendo a que as normas contabilísticas em vigor não permitem registar o acréscimo de valorização de activos para além do seu custo de aquisição, não foi registado contabilisticamente a valorização obtida nessas avaliações que representam um ganho potencial de 42,8 milhões de euros face ao seu valor contabilístico.

Os resultados líquidos da Estamo ascenderam a cerca de 5,3 milhões de euros negativos, valor muito inferior aos cerca de 13,8 milhões de euros positivos alcançados no ano anterior. Este valor inclui a referida imparidade negativa de 5,2 milhões de euros registado na sequência das avaliações efectuadas ao património e não inclui, como se disse, o acréscimo potencial do valor do património de 42,8 milhões de euros. Caso se tivessem concretizado as escrituras que foram adiadas e não fosse registada a imparidade negativa o resultado líquido seria da ordem dos 4,9 milhões de euros positivos.

B. MERCADO IMOBILIÁRIO

A crise económica sem precedentes que se fez sentir no início de 2008 começou no mercado de capitais tendo passado de imediato para o mercado imobiliário. A crise neste sector agravou-se no 3.º trimestre de 2008 e ainda mais em 2009.

Com efeito em todos os segmentos do sector imobiliário houve em 2009 reduções significativas de actividade, reduções na capacidade de absorção e os preços, com raras excepções, tiveram também reduções significativas durante este período.

Neste ano o investimento imobiliário foi fortemente afectado, em particular no mercado da promoção imobiliária, devido às fortes restrições ao crédito, aos "spreads" altos, à diminuição das vendas de produtos acabados e ao sentimento de incerteza que se instalou tanto no mercado nacional como internacional.

Esta situação contribuiu para a descapitalização de muitos dos grandes promotores internacionais e nacionais que deixaram de tomar riscos adicionais para além das carteiras que possuem em desenvolvimento.

O investimento no imobiliário em Portugal até ao 3.º trimestre de 2009 reduziu-se em mais de 50% do que o verificado no ano anterior.

Na segunda metade do ano assistiu-se a um pequeno reanimar do mercado de investimento imobiliário europeu devido à maior disponibilidade de capitais de fundos de investimento. O mercado nacional seguiu a tendência europeia tendo no entanto sido relegado para segundo plano quando comparado com outros mercados mais maduros (Inglaterra, Alemanha, etc.). Apesar deste reanimar do mercado, no terceiro trimestre do ano, continuou a registar-se um número reduzido de negócios com o valor médio a reduzir-se para quase metade dos anos anteriores.

No segmento de escritórios verificou-se até ao 3.º trimestre de 2009 uma redução de cerca de 60% na área contratada relativamente a igual período do ano anterior e as rendas médias sofreram um decréscimo generalizado. As yields médias sofreram uma queda em quase todas as zonas de 0,25%. A procura de investidores centra-se em edifícios bem localizados, arrendados a inquilinos solventes com contratos a longo prazo.

Na habitação houve também uma redução significativa de actividade com uma descida generalizada de preços médios de venda e uma menor capacidade de absorção das habitações em venda.

No segmento de centros comerciais até Novembro de 2009, o número total de visitantes abrandou em cerca de 5% face ao período homólogo do ano anterior embora o número de centros comerciais tenha aumentado cerca de 9%.

No segmento dos hotéis neste período embora tenha havido um aumento do número de quartos, os preços reduziram-se relativamente a igual período do ano anterior entre cerca de 15% nos hotéis de 3 estrelas e os cerca de 30% nos hotéis de 5 estrelas. O Aeroporto de Lisboa registou neste período cerca

de -6% do número de voos e -3,9% do número de passageiros relativamente ao mesmo período do ano anterior.

No comércio de rua continuou a verificar-se um abrandamento no que diz respeito a negócios realizados embora tenha aumentado a oferta por via de espaços que ficaram desocupados e de espaços novos. A nível dos preços, com excepção das zonas prime, os proprietários mostraram-se mais receptivos a negociar.

No segmento industrial houve uma diminuição dos valores de absorção, uma redução na oferta que passou a ser construir quando existe garantia de ocupação e, os preços baixaram entre 10% e 15%.

Há expectativa deste segmento melhorar devido ao programa governamental "Plano Portugal Logistico" o qual se encontra em curso com 2 plataformas logísticas uma no Poceirão e a outra em Castanheira do Ribatejo complementadas por 2 centros de carga aérea (Lisboa e Porto).

Os produtos imobiliários que a Estamo possui em carteira abrangem praticamente todos os segmentos do mercado imobiliário. Com efeito o Grupo possui vários imóveis para venda, vários escritórios para arrendar e terrenos vocacionados para usos que vão desde os escritórios, a habitação e o comércio até aos hotéis e outras instalações turísticas.

C. ACTIVO LÍQUIDO

O Activo Líquido ascendeu a 1.045,4 milhões de euros, valor que representa um acréscimo de cerca de 37% face ao registado no ano anterior.

Este acréscimo resulta, fundamentalmente de imóveis adquiridos ou prometidos adquirir em 2009.

Os imóveis detidos no final do ano, ascenderam a 996,1 milhões de euros. Deste montante cerca de 549,7 milhões de euros são imóveis com contrato

promessa de compra e venda, 428,6 milhões de euros estão em existências e 17,8 milhões de euros estão no imobilizado.

Este património está afecto às seguintes finalidades:
Imóveis para venda – 123,7 milhões de euros,
Edifícios arrendados ou ocupados a arrendar – 239,6 milhões de euros
Edifícios em reconversão / adaptação – 34,8 milhões de euros
Imóveis em processo de reconversão urbanística – 596,7 milhões de euros
Imóveis com ónus e problemas diversos – 1,3 milhões de euros

Salienta-se que a grande maioria dos imóveis em processo de reconversão urbanística e uma parte significativa dos edifícios ocupados a arrendar não têm a sua situação registral regularizada e permanecem com contratos promessa de compra e venda.

D. Vendas de Imóveis

O ano de 2009 foi, como se referiu anteriormente, um ano muito difícil para todo sector imobiliário.

Nesta conjuntura, foi ainda assim possível à Estamo contratar 16 vendas no valor de cerca de 102,4 milhões de euros, valor ligeiramente superior ao realizado no ano anterior. Daquele montante 7 imóveis no valor de 11,5 milhões de euros viram, ainda neste ano, concretizadas as correspondentes escrituras de compra e venda.

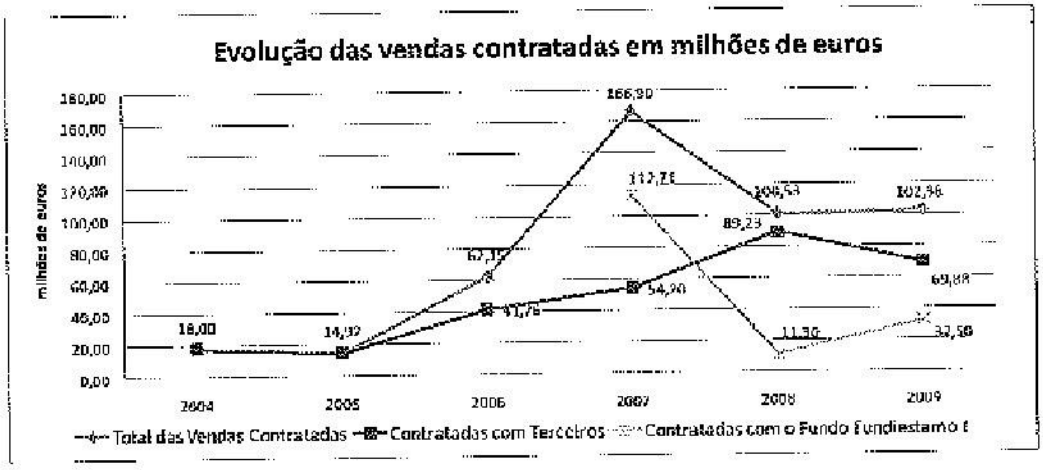
Em 2009 realizaram-se mais 8 escrituras de compra e venda no valor de 16,3 milhões de euros correspondentes a vendas contratadas em anos anteriores.

Das vendas contratadas, 6 no valor de 32,5 milhões de euros foram prometidas alienar ou alienadas ao Fundo Fundiestamo I.

Foram adiadas para 2010, por incapacidade financeira dos clientes, a realização de 5 escrituras de compra e venda previstas para o final do ano no valor de cerca de 35,7 milhões de euros cuja margem bruta seria de cerca de

8,7 milhões de euros. Foram revogados dois contratos promessa de compra e venda no valor de 8,1 milhões de euros devido à dificuldade de regularizar a situação registral dos mesmos.

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



A grande maioria dos imóveis alienados ao Fundiestamo I em 2007, ano em que foi constituído este fundo, faziam parte da carteira do Fundo Locacest que foi extinto.

E. Compra de Imóveis

Em 2009 a Estamo adquiriu ao Estado e outros entes públicos 24 imóveis no valor global de 296,7 milhões de euros, dos quais 96,4 milhões de euros foram pagos já em 2010 tendo o remanescente sido pago em 2009.

Das compras concretizadas ou prometidas adquirir:

- 14 são edifícios no valor de 108,6 milhões de euros, dos quais 11 se situam em Lisboa e 1 no Porto. Destes edifícios 3 no valor de 5,4 milhões de euros são para alienar encontrando-se os outros ocupados pela Estado.

- 10 no valor de 187,9 milhões de euros são terrenos e instalações para reconversão de uso e promoção imobiliária, 7 localizados em Lisboa e 2 no Porto, encontrando-se 9 ainda ocupados.

- 1 terreno no valor de 213,7 mil de euros em Coimbra para alienar.

Para além destes imóveis, a Estamo prometeu adquirir um imóvel em construção para arrendar ao Estado pelo valor de 21,2 milhões de euros.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das compras nos últimos 6 anos.



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) – Foram aprovadas pela Câmara Municipal de Lisboa os termos de referência do Plano Pormenor e foi dada sequência ao desenvolvimento do mesmo.

Av. de Berna / Curry Cabral, Lisboa – Adjudicou-se e foi concluído o estudo prévio sobre a égide do Município para aprovação dos termos de referência do Plano de Pormenor.

Ex Hospital Miguel Bombarda e terreno do ex Lar Maria Drost em Carnide – iniciaram-se os estudos e foram adjudicados no inicio de 2010 os estudos prévios para a aprovação dos termos de referencia dos respectivos Planos de Pormenor.

Terreno do Desembargador e terreno das Salésias em Belém, Lisboa – O Município aprovou a integração do terreno das Salésias no Plano Pormenor em curso que abrange o terreno contiguo das terras do Desembargador prometido adquirir ao Estado em 2009.

Pinheiro da Cruz – Aguarda-se resposta à contestação efectuada no âmbito da apresentação pública do PROTAL.

Quinta do Seminário – Aguarda-se a aprovação do Plano de Pormenor da área envolvente ao Palácio da Ajuda.

Terreno Av. Santos Dummond, Palacete Rústico de Benfica, R. da Estefânia, Dispensário de Alcântara, todos em Lisboa, Quinta Amarela no Porto e Convento de S. Francisco e Praça Almirante Reis ambos em Setúbal – Elaboraram-se Pedidos de Informação Prévia (PIP) para todos estes

imóveis que foram entregues nos respectivos Municípios tendo-se obtido a aprovação do PIP da Av. Santos Dummond e da Praça Almirante Reis.

Terreno da Av. Independência das Colónias em Setúbal – Foi elaborado e entregue na Câmara o projecto para a construção de um edifício.

Edifícios a construir para arrendar ao Estado – Foram efectuados estudos prévios para a reinstalação de 2 serviços do Estado em instalações a edificar e que abrangem uma área de construção acima do solo superior a 150 mil m2.

Obras de adaptação / reconversão de imóveis – Concluíram-se 2 obras em Lisboa dentro dos prazos e orçamentos aprovados e iniciaram-se os projectos para as obras de adaptação / reconversão de 4 edifícios.

Iniciaram-se os estudos internos e efectuaram-se reuniões com as respectivas Câmaras para o desenvolvimento urbanístico dos terrenos do Laboratório Nacional de Investigação Veterinária, Hospital dos Capuchos, Hospital de S. José, Hospital de St.ª Marta, todos em Lisboa e o Ex-Quartel da Trafaria e o Reduto das Alpenas também na Trafaria, Almada.

F. ARRENDAMENTOS

Foram assinados em 2009, 5 contratos de arrendamento o que permitiu ainda neste ano alienar 2 imóveis um dos quais ao Fundo Fundiestamo I.

Ficaram por assinar 15 contratos de arrendamento esperando que os mesmos se concretizem em 2010.

Os proveitos da Estamo com arrendamentos ascenderam a 12,4 milhões de euros dos quais 5,3 relativos a imóveis cujo contrato de arrendamento ainda se encontra por assinar. De referir ainda que se factu raram 2 milhões de euros a título de indemnização pela ocupação de imóveis sem que tenha sido formalizado contrato de arrendamento.

Salienta-se que no final de 2009, o valor das dívidas de entidades públicas relacionadas com rendas e indemnizações por ocupação de imóveis ascendia mais de 11,8 milhões de euros dos quais cerca de 5 milhões de euros foram recebidos já em Janeiro 2010.

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 800,3 milhões de euros, o que representa um acréscimo na ordem dos 44% face ao montante do financiamento junto do accionista único registado no final de 2008.

Este aumento de 245,8 milhões de euros no financiamento fica a dever-se fundamentalmente à necessidade de financiar as aquisições e contratos promessa de compra de imóveis dos quais 210,9 se referem a contratos efectuados em 2009 e 73 milhões de euros são relativos a 7 imóveis contratados em 2008 e cujo pagamento só ocorreu em 2009.

Sobre os suprimentos foram debitados juros à taxa Euribor acrescida de um Spread de 0,8%.

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 28,2 milhões de euros tendo-se procedido em 2009 a uma amortização no montante de 2 milhões de euros.

A Estamo possui um financiamento, sob a forma de Leasing, realizado para a aquisição do imóvel da Rua do Comércio. Em 2009 procedeu-se à amortização de 0,35 milhões de euros sendo o valor actualmente em dívida de 1,7 milhões de euros.

H. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Resultados Operacionais:

Os custos operacionais ascenderam a 34,9 milhões de euros, dos quais 25,2 milhões correspondem a custos das existências vendidas.

Da parte restante, no valor de 9,7 milhões euros, salientam-se cerca de 5,2 milhões de euros relativos ao ajustamento negativo efectuado aos valores de 22 imóveis em carteira, na sequência das avaliações efectuadas aos mesmos.

Os Proveitos Operacionais totalizaram 42,2 milhões de Euros resultantes, sobretudo, das vendas concretizadas (27,9 milhões de euros) e das prestações de serviços (12,4 milhões de euros).

A margem bruta situou-se nos 15,0 milhões de euros tendo os resultados operacionais registado um valor positivo de 7,3 milhões de euros, beneficiando da reversão da provisão para ajustamento de existências no valor de 1,6 milhões de euros relativa a imóveis alienados em 2009 e que tinham sido alvo de ajustamento em anos anteriores.

Resultados Financeiros e Resultados Correntes:

Os resultados financeiros, na ordem dos 14,9 milhões de euros negativos, apresentaram um valor em linha com os verificados no ano anterior.

Os resultados financeiros de 2009 beneficiaram em larga medida da redução verificada no custo do financiamento. A taxa de juro sobre os suprimentos contratados, que foi em 2008 de 4,85%, registou em 2009 uma redução significativa tendo-se situado em termos médios nos 2,273%. Esta redução no custo do financiamento permitiu, apesar do aumento de cerca de 44% do endividamento, manter os resultados financeiros ao nível dos registados em 2008.

Para o apuramento dos resultados financeiros da Estamo contribuíram os juros dos suprimentos que ascenderam a 15,5 milhões de euros, o que representa

um decréscimo de 1,3 milhões de euros face ao valor de 2008. 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 ainda não têm os contratos de arrendamento assinados e que ascendem a 3,4 milhões de euros e os juros do empréstimo bancário sindicado, montante de 1,9 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 3,2 milhões de euros decorrentes de incumprimentos contratuais.

Tendo em conta os resultados operacionais e os financeiros, os resultados correntes do exercício foram de 7,7 milhões de euros negativos.

Resultados Extraordinários

Os resultados extraordinários apresentam um valor positivo de 0,4 milhões de euros influenciados pelo registo de proveitos relativos a exercícios anteriores.

Resultado Líquido do Exercício

O resultado liquido do exercício apresenta um valor negativo de 5,3 milhões de euros que contrasta com os 13,8 milhões de euros positivos do ano anterior pelos motivos referidos ao longo deste Relatório.

I. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido negativo obtido no exercício, no montante de 5.325.911,09 euros seja transferido para:

- Resultados Transitados - 5.325.911,09 €

J. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

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

K. PERSPECTIVAS PARA 2010 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO

Prevê-se adquirir ao Estado e a outros entes públicos imóveis no valor de cerca de 400 milhões de euros.

Espera-se que em 2010 haja uma ligeira retoma do sector imobiliário, condição fundamental para a venda de alguns imóveis em carteira.

Prevê-se também desenvolver as acções necessárias para o início da construção de 2 grandes instalações para a arrendar ao Estado e à concretização de obras de recuperação e adaptação em alguns edifícios para arrendar ou alienar.

Aguarda-se obter desenvolvimentos positivos por parte dos Municípios envolvidos nos Planos de Pormenor em curso e dos PIP submetidos à aprovação bem como iniciar novos processos de reconversão urbanística de vários imóveis em carteira.

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 28 reuniões durante o ano de 2009. 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, 10 de Março de 2010

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

II. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

ÍNDICE

i. Distribuição das competências pelos membros do Conselho de 1

ii. - Sistemas de controlo de riscos 1

iii. - Estrutura do Conselho de Administração e das Comissões de Auditoria e de Avaliações 3

* Composição dos órgãos sociais 3

* Desempenho de funções noutras sociedades 3

* Remunerações principais e acessórias recebidas pelos membros do Conselho de Administração 4

* Remunerações do ROC e membros da Assembleia-geral 5

* Alterações dos órgãos sociais 5

* Regimes de Segurança Social 5

* Complementos de reforma e respectivos encargos 6

* Currículos dos membros dos órgãos sociais 6

* Comissões de Auditoria e de Avaliação 6

iv. Declaração sobre Política de Remunerações dos membros dos Órgãos Sociais 6

1 – Política Remuneratória 7

2 – Regime Remuneratório 8

3 – Transparência e divulgação de informação 9

i. Distribuição das competências pelos membros do Conselho de Administração (CA)

O Conselho de Administração deliberou atribuir aos seus membros os seguintes pelouros:

Presidente Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal, a coordenação geral das actividades da empresa, as compras de imóveis e a representação externa da sociedade.

Vogal Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes, a área de marketing e a comercialização de imóveis.

Vogal Eng.ª Maria Hortense Marques Silva Baeta, a promoção imobiliária e a construção e a reconversão/adaptação de imóveis.

ii. - 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.

A empresa segue o Código de Ética do grupo adoptado em 2008, que foi revisto e melhorado em 2009.

A empresa segue os procedimentos definidos no regulamento de venda de imóveis, que foi melhorado em 2009 para reflectir as melhores práticas em função da experiência acumulada.

O site do Grupo evidencia toda a informação sobre o governo da sociedade, sobre imóveis em venda e outras matérias importantes para a transparência, bem como os regulamentos para aquisição de bens e serviços e contratação de empreitadas e o de venda de imóveis.

O Revisor Oficial de Contas acompanha pormenorizadamente a actividade da empresa.

iii. - Estrutura do Conselho de Administração e das Comissões de Auditoria e de Avaliações

* *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
Dr.ª Lígia Messias – Secretário

* *Desempenho de funções noutras sociedades*

O Presidente Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal desempenha o cargo de Vice-Presidente da Sagestamo e de vogal da Consest.

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

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*

À data de 31 de Dezembro nenhum dos membros do Conselho de Administração é remunerado pela Empresa.

O Presidente do Conselho de Administração, Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal, e o Vogal Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes são remunerados pela Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, SA.

O montante das remunerações pagas durante o exercício foi o seguinte:

Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal – Pela remuneração base auferiu 28.000,00 euros tendo deixado de ser remunerado pela empresa em Abril de 2009, data a partir da qual passou a ser remunerado pela Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, SA..

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes – não é remunerado pela empresa sendo remunerado pela Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, S.A.

Eng.ª Maria Hortense Marques Silva Baeta – Pela remuneração base auferiu 26.000,00 euros tendo deixado de ser remunerada pela empresa em Abril de 2009, data a partir da qual passou a ser remunerada pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, 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 2009 são de 15.000,00 euros.

O Presidente da Assembleia-geral auferiu, em 2009, 558,96 euros e o secretário 247,11 euros.

* *Alterações dos órgãos sociais*

Não houve alterações aos órgãos sociais em 2009.

* *Regimes de Segurança Social*

Dr. Francisco 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, nem para os trabalhadores.

** Currículos dos membros dos órgãos sociais*

No anexo apresentam-se os referidos currículos.

** Comissões 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 empresa mãe.

iv. Declaração sobre Política de Remunerações dos membros dos Órgãos Sociais

A remuneração dos membros dos órgãos sociais é fixada em termos compatíveis com as boas práticas existentes em empresas concorrentes de dimensão e complexidade semelhante, tendo em conta os princípios e orientações estabelecidas pelo accionista público e a situação do mercado, com vista a desencorajar uma excessiva exposição a riscos de curto prazo e a fomentar a prossecução de um desenvolvimento sustentável.

No actual enquadramento e em conformidade com o Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de Março que altera o Estatuto do Gestor Público, a Resolução de Conselho de Ministros nº 49/2007 de 28 de Março, que aprova os princípios de bom governo das empresas do sector empresarial do Estado, e o Despacho nº 11420 de 30 de Abril do Senhor Secretário de Estado do Tesouro e Finanças, assume particular relevo a necessidade de adoptar regimes remuneratórios que traduzam uma efectiva **moderação salarial**, ajustada às efectivas possibilidades das empresas, promovendo-se igualmente a **sustentabilidade dos resultados** alcançados através do diferimento do pagamento de parte da remuneração variável. Um terceiro vector essencial passa por assegurar a total **transparência** no que se refere à definição das políticas remuneratórios e à sua aplicação efectiva.

Acolhem-se assim as seguintes orientações básicas sobre a política remuneratória dos Órgãos Sociais, as quais para além de enquadrarem mandatos futuros, serão de aplicação imediata em tudo o que não contradiga o que, à data, esteja contratualizado:

1 – Política Remuneratória

a) A política remuneratória dos membros dos órgãos sociais em vigor na empresa é objecto de apreciação por parte da assembleia-geral anual de accionistas, incluindo critérios e parâmetros de avaliação de desempenho dos administradores.

b) A política remuneratória deverá ser consistente com a natureza da actividade e a estratégia dos negócios, permitindo uma eficiente gestão dos riscos e promovendo o crescimento sustentado da empresa a par da salvaguarda dos legítimos interesses dos trabalhadores, clientes e investidores.

2 – Regime Remuneratório

a) O regime remuneratório dos membros dos órgãos de administração com funções executivas prevê a existência de uma componente fixa, a que poderá acrescer uma outra variável, esta directamente dependente da avaliação de desempenho;

b) As componentes fixa e variável respeitam limites máximos anuais, estabelecidos ou validados pela assembleia-geral tendo em conta a relação e proporção existentes face à estrutura remuneratória praticada na empresa e na empresa mãe, quando for o caso, bem como a situação do mercado, a prática em empresas concorrentes e a capacidade da empresa em poder atrair e reter colaboradores qualificados;

c) A componente variável da remuneração é objecto de ponderação de modo a assegurar uma efectiva correspondência entre o seu valor e o nível de ambição constante nos objectivos de gestão, sem prejuízo da componente variável da remuneração ser fixada em percentagem da remuneração fixa anual, não devendo o seu valor exceder três meses da componente fixa podendo em casos devidamente fundamentados, atingir um valor superior mas que não ultrapasse os quatro meses de remuneração fixa mensal..

d) O pagamento de parte significativa, correspondente pelo menos a 50%, da componente variável da remuneração deverá ser objecto de diferimento por um período de tempo adequado, que permita garantir a consistência dos resultados alcançados e a validade da avaliação de desempenho que a justifica. Considera-se como tempo mínimo, o período de dezoito meses após final do mandato.

e) Deve ser implementada uma política de retribuição que não permita a constituição do direito ao recebimento de eventual remuneração variável caso ocorram prejuízos.

f) A remuneração dos membros do órgão de administração sem funções executivas será exclusivamente constituída pela componente fixa.

3 – Transparência e divulgação de informação

a) Em cumprimento dos princípios de bom governo estabelecidos e em respeito pelas boas práticas sancionadas pelos mercados, a empresa procede à divulgação no seu site e em outros suportes adequados da política de remunerações estabelecida;

b) A empresa assegura, designadamente no seu Relatório anual, a disponibilização de informação individualizada sobre a remuneração auferida pelos membros dos órgãos de fiscalização e administração, discriminando, quando for o caso, os montantes relativos às componentes fixa e variável, bem como informação referente a todos os demais benefícios e regalias;

O 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

Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal

Académico

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

Profissional

- Vice-Presidente da Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias S.A. desde Maio de 2009.
- Presidente do Conselho de Administração da Estamo - Participações Imobiliárias, S.A desde Junho de 2008.
- Presidente do Conselho de Administração da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. de Junho de 2008 a Abril de 2009.
- 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.

Dr. 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

- Vogal do Conselho de Administração Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA desde 2000 até à actualidade.
- Vogal do Conselho de Administração Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA em Dezembro de 2005, cargo que exerceu até 3 de Junho de 2009.
- Administrador da Estamo – Participações Imobiliárias, SA desde 1995 até à actualidade
- Vogal do Conselho de Administração da BENCEST – Promoção Imobiliária, S.A. desde Setembro de 2000, cargo que exerceu até sua liquidação (31 Dezembro de 2006).
- Administrador da Sagesecur – Sociedade de Titularização de Créditos, SA de 2000 e 2004
- 2000 – Nomeado vogal do Conselho de Administração da FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Fundos Investimento Imobiliário Públicos, S.A. desde Setembro de 2000, cargo que exerceu até 2004.
- Gerente da MEDISTAMO, desde de 13 de Maio de 1999 até à sua dissolução (10 Maio 2002).
- Administrador da Locacest – Sociedade de Gestão e Investimento, SA entre 2000 e 2004.
- Representante do Ministério das Finanças na Comissão de Análise do Crédito Agrícola de Emergência entre 1992 e 1995.

  Indigitado pela Secretaria de Estado Adjunta e do Tesouro para proceder a estruturação de defesa – na área financeira – do processo que interpôs a Galveias Sindicato ao Estado Português.

- 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

- **Engª. Maria Hortense Marques da Silva Baeta**
-
-
- **ACADÉMICO**
-
- Licenciatura em Eng. 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 1980.
-
- **PROFISSIONAL**
-
- -Vogal do Conselho de Administração da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA
- -Vogal do Conselho de Administração da Estamo – Participações Imobiliárias, SA
- -Vogal do Conselho de Administração da Locacest – SGID, SA
- -Directora do Núcleo de Gestão do Património Imobiliário da Fundiestamo, SA
- -Gestora de Empreendimentos: Edifícios para 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, SA, 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
- - Consultadoria e gestão de projectos na Partex – Companhia Portuguesa de Serviços, SA 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, SA de 1979 a 1989

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS,S.A.
REMUNERAÇÕES E OUTROS ENCARGOS
2009

Nome do Órgão Social / Membros do Órgão Social (1)	Fixa				Remuneração Variável			PPR	
	Valor Anual (2)	Órgãos Sociais (3)	Comissões (4)	Outras (5)	Anual (6)	Plurianual (7)	Outras (8)	Montante Contribuído (9)	Encargo Exercício (10)
	Valor Ilíquido	Valor Ilíquido	Valor Ilíquido	Valor Ilíquido	Valor Ilíquido	Valor	Valor	Valor Ilíquido	Valor Ilíquido
1. Remunerações:									
Remuneração base	-	958,96 €	-	347,21 €	28000,00 €	26.000,00 €	-	-	15.000,00 €
Despesas de representação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras	-	-	-	-	28.980,00 €	-	-	-	-
2. Outras regalias e compensações:									
Gastos de utilização dos telefones	-	-	-	-	404,64 €	420,38 €	-		-
Valor de aquisição, pela empresa, da viatura de serviç	-	-	-	-	-	38.983,33 €	-		-
Gasto de combustível da viatura de serviço	-	-	-	-	570,82 €	716,51 €	-		-
Gastos com ALD da viatura	-	-	-	-	-	915,00 €	-		-
Outras	-	-	-	-	-				-
3. Encargos com benefícios sociais:									
Segurança social obrigatória	-	-	-	-	2.012,19 €	2.012,19 €	-		-
Seguros de saúde	-	-	-	-	-		-		-
Outras	-	-	-	-	-		-		-
4. Informações adicionais:									
Opção pelo vencimento de origem	-	-	-	-	Não	Não	-		-
Indicação do Regime da Segurança Social	-	-	-	-	RG	RG	-		-
Cumprimento do n.º7 do RCM 1/2005	-	-	-	-	Sim	Sim	-		-
Ano de aquisição / ALD da viatura de serviço	-	-	-	-	2008	2009	-		-
Tipo de contrato da viatura	-	-	-	-	ALD	ALD	-		-

III. BALANÇO E DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

BALANÇO

Activo	Exercícios 2009			2008
	AB	AA	AL	AL
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 €	3.440.269,99 €
Edifícios e outras construções	22.006.242,26 €	7.669.532,02 €	14.337.198,24 €	15.093.681,04 €
Equipamento básico				
Equipamento de transporte	13.140,00 €	5.748,75 €	7.391,25 €	10.676,25 €
Ferramentas e utensílios				
Equipamento administrativo	315.458,79 €	256.920,90 €	58.537,89 €	78.809,35 €
Taras e vasilhame				
Outras imobilizações corpóreas	921,33 €	525,18 €	396,15 €	554,23 €
Imobilizações em curso				
Adiantamentos p/ conta Imob. corpóreas				
	25.776.532,37 €	7.932.746,85 €	17.843.785,52 €	18.623.990,86 €
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				
Outros empréstimos concedidos				
Imobilizações em curso				
Adiantamento por conta de inv. financeiros				
Circulante				
Existências				
Matérias primas, subsidiárias e de consumo				
Produtos e trabalhos em curso				
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos				
Produtos acabados e intermédios				
Mercadorias	438.659.302,98 €	10.029.460,50 €	428.629.842,48 €	332.316.307,25 €
Adiantamento por contas de compras	549.656.689,97 €		549.656.689,97 €	361.616.958,01 €
	988.315.992,95 €	10.029.460,50 €	978.286.532,45 €	693.933.265,26 €
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	15.127.661,15 €		15.127.661,15 €	7.869.475,01 €
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	3.371.699,74 €		3.371.699,74 €	628.198,68 €
Outros devedores	21.736.888,98 €		21.736.888,98 €	40.324.893,68 €
Subscritores de capital				
	40.236.249,87 €		40.236.249,87 €	48.822.567,40 €
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	154.056,20 €		154.056,20 €	1.143.184,13 €
Caixa				
	154.056,20 €		154.056,20 €	1.143.184,13 €
Acréscimos de proveitos	6.681.712,34 €		6.681.712,34 €	328.990,50 €
Custos diferidos	185.563,51 €		185.563,51 €	163.340,55 €
Ajustes diários diferidos em contratos de futuros				
Activos por imposto diferidos	1.966.136,43 €		1.966.136,43 €	
	8.833.412,28 €		8.833.412,28 €	492.331,05 €
Total Amortizações		7.932.746,85 €		
Total de Ajustamentos		10.029.460,50 €		
Total do Activo	1.063.326.243,67 €	17.962.207,35 €	1.045.364.036,32 €	763.025.538,70 €

Administração/gerência:

31-12-2009

Técnico de Contas Nº15589:

BALANÇO

Capital Próprio e Passivo	Exercícios 2009	2008
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	1.025.915,00 €	942.814,08 €
Reservas estatutárias		
Reservas contratuais		
Outras Reservas	12.533.889,12 €	12.533.889,12 €
Resultados transitados	20.810.625,65 €	7.058.204,57 €
Subtotal	39.500.004,77 €	25.664.482,77 €
Resultado líquido do exercício	(5.325.911,09)€	13.835.522,00 €
Dividendos antecipados		
Total do Capital Próprio	34.174.093,68 €	39.500.004,77 €
Passivo		
Provisões		
Provisões para pensões		
Provisões para impostos		
Outras provisões	1.700.804,62 €	1.700.804,62 €
	1.700.804,62 €	1.700.804,62 €
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	505.506.605,66 €	76.934.605,65 €
Empresas participadas e participantes		
Outros accionistas (sócios)		
Adiantamento de clientes		
Outros empréstimos obtidos	29.152.897,00 €	31.141.996,00 €
Fornecedores de imob. c/c	1.743.318,30 €	2.092.208,37 €
Estado e Outros entes públicos		
Outros credores		
	536.402.820,96 €	110.168.809,22 €
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	61.681.925,00 €	42.719.800,00 €
Fornecedores c/c	2.863.218,35 €	1.706.607,01 €
Fornecedores - facturas em recepção/conferência	99.884,79 €	6.917,95 €
Fornecedores - títulos a pagar		
Fornecedores de imobilizado - títulos a pagar		
Empresas do grupo	245.778.728,51 €	488.573.010,61 €
Empresas participadas e participantes		
Outros accionistas (sócios)		
Adiantamento de clientes		
Outros empréstimos obtidos		
Fornecedores de imob. c/c	503.691,98 €	2.945.010,00 €
Estado e Outros entes públicos	99.161.355,69 €	74.384.539,28 €
Outros credores	412.178.734,30 €	630.333.069,85 €
Acréscimos de custos	462.872,51 €	475.949,24 €
Proveitos diferidos	444.710,25 €	846.909,00 €
Passivos por impostos diferidos		
	907.582,76 €	1.322.858,24 €
Total do Passivo	1.011.189.912,61 €	723.525.533,93 €
Total (Capital Próprio + Passivo)	1.045.364.006,32 €	763.025.538,70 €

Administração/gerência: 31-12-2009

Técnico de Contas Nº15589:

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

CUSTOS E PERDAS	Exercícios 2009		2008	
CMVMC				
Mercadorias	25.217.143,58 €		35.613.706,18 €	
Matérias		25.217.143,58 €		35.613.706,18 €
Fornec. e serviços externos		3.410.818,87 €		5.838.788,20 €
Custos com o pessoal				
Remunerações	97.612,75 €		122.964,99 €	
Encargos sociais:				
Pensões				
Outros	13.678,09 €	111.290,84 €	23.800,49 €	146.765,48 €
Amortizações do imob. corpóreo e incorpóreo	780.205,36 €		781.064,91 €	
Ajustamentos	5.494.927,90 €		3.018.622,71 €	
Provisões		5.975.133,26 €	1.216.000,00 €	5.015.687,62 €
Impostos				
Indirectos	144.604,91 €		175.285,47 €	
Directos	67.824,68 €			
Outros custos e perdas operac.		212.429,59 €	5.125.081,41 €	5.300.366,88 €
(A)		34.926.815,36 €		47.909.314,36 €
Perdas em empresas do grupo e associadas				
Amortizações/ajust aplic. e invest. fin.				
Juros e custos similares				
Relativos a empresas do grupo	15.566.366,37 €		16.822.478,03 €	
Outros	5.560.764,69 €	21.134.131,06 €	4.827.002,64 €	21.649.480,47 €
(C)		56.060.946,42 €		69.558.794,83 €
Custos e perdas extraordinários		1.028.130,39 €		376.418,55 €
(E)		57.089.076,81 €		69.935.213,38 €
Imposto sobre o rendimento do exercício		(1.965.051,91)€		3.333.820,48 €
(G)		55.124.024,90 €		73.269.033,86 €
Resultado líquido do exercício		(5.325.911,09)€		13.835.522,00 €
		49.798.113,81 €		87.104.555,86 €
Resumo:				
Resultados Operacionais: (B) - (A)		7.267.156,49 €		25.493.553,86 €
Resultados financeiros: (D-B) - (C-A)		(14.962.431,31)€		(14.840.377,88)€
Resultados correntes: (D) - (C)		(7.695.274,82)€		10.653.175,98 €
Resultados antes de impostos: (F)-(E)		(7.290.963,08)€		17.169.342,48 €
Resultado líquido do exercício: (F)-(G)		(5.325.911,09)€		13.835.522,00 €

Administração/gerência: 31-12-2009 Técnico de Contas Nº15589:

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Proveitos e ganhos	Exercícios			
	2009		2008	
Vendas:				
Mercadorias	27.871.422,03 €		54.860.000,00 €	
Produtos				
Prestações de serviços	12.388.847,01 €	40.260.269,03 €	10.119.923,93 €	63.979.923,93 €
Variação da produção				
Trabalhos para própria empresa				
Proveitos suplementares	312.465,89 €		78.542,97 €	
Subsídios à exploração				
Outros proveitos e ganhos operacionais	100,00 €			
Reversões amort. e ajustamentos	1.621.137,63 €	1.933.703,52 €	9.351.401,32 €	9.430.944,29 €
(H)		42.193.971,85 €		73.409.868,22 €
Ganhos em empresas do grupo e associadas				
Rendimentos de participações de capital				
Rendimentos de dt. rcg./outras aplic. fin.:				
Relativos a empresas do grupo				
Outros	2.286.316,32 €		770.000,00 €	
Outros juros e proveitos similares:				
Relativos a empresas do grupo				
Outros	3.885.383,43 €	6.171.699,75 €	6.039.102,59 €	6.809.102,59 €
(D)		48.365.671,60 €		80.219.970,81 €
Proveitos e ganhos extraordinários		1.432.442,21 €		6.892.585,05 €
(F)		49.798.113,81 €		87.104.555,86 €

Administração/gerência:

31-12-2009

Técnico de Contas Nº15589:

IV. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, SA.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

(Euros)

Natureza	Exercício N (2009)	Exercício N-1 (2008)
Vendas e prestações de serviços	40.572.734,22	64.051.466,90
Custo das vendas e das prestações de serviços	-22.930.827,26	-34.843.706,18
Resultados Brutos	**17.641.906,96**	**29.207.760,72**
Outros proveitos e ganhos operacionais	1.432.542,21	6.892.585,05
Custos de distribuição	0,00	0,00
Custos administrativos	-3.522.109,01	-1.979.553,68
Outros custos e perdas operacionais	-2.020.765,26	-6.457.850,34
Resultados Operacionais	**13.531.574,90**	**27.662.941,75**
Custo liquido de financiamento	-17.248.747,63	-15.610.377,88
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)	-3.573.790,27	5.116.778,61
Resultados Correntes	**-7.290.963,00**	**17.169.342,48**
Impostos sobre os resultados correntes	1.965.051,91	-3.333.820,48
Resultados Correntes após Impostos	**-5.325.911,09**	**13.835.522,00**
Resultados Extraordinários	0,00	0,00
Impostos sobre os resultados extraordinários	0,00	0,00
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	**-5.325.911,09**	**13.835.522,00**
Resultados por acção	**-5,19**	**13,49**

nota 1-Regista os ajustamentos para o justo valor das existências.

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 2009

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 Locacast (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;

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 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 vários valores relacionados com juros e rendas, conforme a seguir indicados:

- Juros a receber do imóvel denominado EPL de Lisboa, em virtude da existência de condicionantes externas à empresa que impedem a formalização do contrato definitivo;

- Ajuste às rendas dos anos de 2008 e 2009 do imóvel denominado "Forte da Ameixoeira" devido à renegociação de contrato de arrendamento.
Este valor encontra-se debitado no Início de 2010

- Juros a receber de vários imóveis denominados "Luzostela", "Palácio Belmarço" , Av, Almirante Reis, 130", "Pedregueiras", "Quinta da Carteixa", "Terras do Guião", "EP Alcoentre", "EP Custóias", "Alto do Escaroupins" e "Colégio S Bernardino".

- Rendas referentes ao exercício de 2009 mas cujo contrato ainda se encontra pendente de formalização;

Os juros são calculados tendo por base a taxa Euribor a 6 meses acrescida de um spread variável de contrato para contrato, e totalizam o montante de 3.765.415,52 euros.

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 as férias e subsídio de férias do pessoal, os juros e imposto de selo do empréstimo sindicado.

Por último, encontram-se registados na rubrica de proveitos diferidos os valores relativos às rendas do mês de Janeiro e facturadas no exercício, conforme estipulado nos contratos de arrendamento.

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

ACRESCIMOS DE PROVEITOS		ACRESCIMOS DE CUSTOS	
JUROS A RECEBER	3.765.415,52	REMUNERAÇÕES PAGAR	9.900,00
RENDAS A RECEBER	2.916.061,73	JUROS EMP SINDICADO	431.071,74
OUTROS ACRESC. PROV.	235,09	OUTROS ACRESC CUSTOS	21.900,77
CUSTOS DIFERIDOS		PROVEITOS DIFERIDOS	
RENDAS		RENDAS	444.710,25
SEGUROS	97.395,84	OUTROS PROV DIFERIDOS	
OUTROS CUSTOS DIFER.	88.167,67		
	6.867.275,85		907.582,76
ACTIVOS PAMP DIFERIDOS	1.966.136,43		
	8.833.412,28		907.582,76

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

No exercício considerou-se um activo por imposto diferido no montante de 1.966.136,43 €, resultante do prejuízo fiscal obtido no exercício. O valor total corresponde a 25%, dos prejuízos fiscais acumulados e espera-se poder ser reportado em exercícios futuros.

7 - NÚMERO MÉDIO DE PESSOAL

A Empresa, à data de 31 de Dezembro, tinha 2 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 Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Inv Financeiros				
Titulos - Fundos				0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
Imob. corpóreas				
Terrenos e R naturais	3.440.269,99			3.440.269,99
Edificios	22.006.742,26			22.006.742,26
Equipam. de transporte	47.060,80		33.920,00	13.140,00
Equipam. Administ.	315.458,79			315.458,79
Outras imobilizações	921,33			921,33
Total	25.810.452,37	0,00	33.920,00	25.776.532,37

10.2 - Amortizações e Ajustamentos:

Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Imob. corpóreas				
Edificios	6.913.061,22	756.490,80		7.669.552,02
Equip. de transporte	36.383,75	3.285,00	33.920,00	5.748,75
Equip. Administrativos	236.649,44	20.271,46		256.920,90
Outras imobilizações	367,08	158,10		525,18
Total	7.186.461,49	780.205,36	33.920,00	7.932.746,85

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 Líquido
421	Terrenos e recursos naturais Prédio urbano, em Lisboa	1.195.934,19	0,00	1.195.934,19
422	Edifícios e outras construções Prédio urbano, em Lisboa	3.587.802,56	1.508.394,41	2.079.408,15
		4.783.736,75	1.508.394,41	3.275.342,34

16 - INCLUSÃO EM PERÍMETRO DE CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras da empresa são incluídas no perímetro de consolidação da Parpública - Participações Públicas, 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	REDUÇÃO	SALDO FINAL
Existências	6.455.670,23	5.194.927,90	1.621.137,63	10.029.460,50
Dívidas de terceiros				
Títulos negociáveis				0,00
TOTAL	6.455.670,23	5.194.927,90	1.621.137,63	10.029.460,50

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 - DESCRIÇÃO 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 1.989.099,00 euros, ascendendo a 29.152.897 euros, o valor da divida no final do ano de 2009.

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	7.058.204,57	13.752.421,08		20.810.625,65
Reserva Livres	1.206.612,44			1.206.612,44
Reservas Legais	942.814,08	83.160,92		1.025.975,00
Reservas Especiais	22.270,00			22.270,00
Reserva de fusão	11.305.006,68			11.305.006,68
Resultados Liquidos 08	13.835.522,00		13.835.522,00	0,00
Resultados Liquidos 09			5.325.911,09	-5.325.911,09
Total	39.500.004,77	13.835.522,00	19.161.433,09	34.174.093,68

41 - CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS

Movimentos	Mercadorias	
	2009	2008
Existências Iniciais	338.771.977,48	186.872.315,70
Compras	125.104.469,08	187.513.367,96
Regularização		
Existências finais	438.659.302,98	338.771.977,48
Custo do exercício	25.217.143,58	35.613.706,18

42 - VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO

Rubricas	2009	2008
Existências iniciais		2.738.787,61
Regularização de existências		-2.738.787,61
Existências finais		
Aumento/Redução no Exercício	0,00	0,00

43 - REMUNERAÇÕES ATRIBUIDAS AOS ORGÃOS SOCIAIS

	2009	2008
Conselho de Administração	82.980,00	121.500,00
Assembleia Geral	806,07	1.464,99
Roc e Fiscal Único	15.000,00	23.982,35

45 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS

Movimentos	2009	2008
Custos		
681-Juros	17.598.949,97	18.991.245,79
688-Compensação por contratos	3.374.420,98	2.657.929,96
6881-Serviços bancários	160.760,11	301,72
Resultados Financeiros	-14.962.431,31	-14.840.377,88
	6.171.699,75	6.809.102,59
Proveitos		
781-Juros depósitos bancários	216,64	733,64
783-Compensação pela ocupação dos imóveis	2.286.316,32	770.000,00
786-Descontos p.p (aquisição dos imóveis)		803.475,00
788-Outros proveitos financeiros	3.885.166,79	5.234.893,95
	6.171.699,75	6.809.102,59

46 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS

Movimentos	2009	2008
Perdas		
695 - Multas e penalidades	3.344,50	2.114,95
697 - Perdas relativas a exerc. anteriores	637.313,58	359.225,34
698 - Outros não especificados	387.672,31	15.078,26
Resultados Extraordinários	404.311,82	6.516.166,50
Ganhos	1.432.442,21	6.892.585,05
794 - Ganhos em Imobilizações	10.800,00	4.769.728,10
797 - Correcções Exerc Anteriores	1.421.635,19	2.122.856,81
798 - Outros não especificados	7,02	0,14
	1.432.442,21	6.892.585,05

48 – OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS RELEVANTES:

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

- 765.628,28 euros, relativos à realização de avaliações de imóveis com vista à sua possível 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 Locacost em virtude de valores devolvidos indevidamente;

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

- 405.405,00 euros relativo ao valor em divida pela venda do imóvel do Município de Oeiras;

- 2.232.296,31 euros relativo ao valor em divida pela venda do imóvel em Setúbal, Quartel Baluarte da Conceição;

- 4.636.800,00 euros relativo ao valor em divida pela venda do imóvel EP Santaróm;

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

- 42.500.000,00 euros relativo ao valor em divida pela aquisição do imóvel denominado PM29 – Terras do Desembargador;

- 1.442.100,00 euros relativo ao valor em divida pela aquisição do imóvel sito na R. Carlos Mascarenhas, 40-40B;

- 7.144.950,00 euros relativo ao valor em divida pela aquisição do imóvel Quartel da Cumeada, em Coimbra;

- 4.949.500,00 euros relativo ao valor em divida pela aquisição do imóvel sito na R. de S. Mamede ao Caldas, 23;

- 6.151.250,00 euros relativo ao valor em divida pela aquisição do imóvel sito na R. Artilharia Um, 33;

- 24.133.800,00 euros relativo ao valor em divida pela aquisição do imóvel sito na Av. Gago Coutinho, 30;

- 10.024.476,00 euros relativo ao valor em divida pela aquisição do imóvel sito na Av. Casal Ribeiro, 16-16B;

Na rubrica Adiantamentos por conta de vendas, que no final do exercício totaliza 63.681.925,00 euros, encontram-se registados os adiantamentos a título de sinal relativamente a vários contratos-promessa.

Lisboa, 8 de Março de 2010

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

	31-12-2009		31-12-2008	
ACTIVIDADES OPERACIONAIS				
Recebimentos de clientes	70.799.818,68		54.107.794,47	
Pagamentos a fornecedores	-294.784.010,70		-245.269.272,50	
Pagamentos ao pessoal	161.390,84		-146.765,48	
Fluxo gerado pelas operações	-224.074.584,92		-191.308.243,51	
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	6.080.814,20		5.294.200,54	
Outros receb./pag. relativos à actividade operacional	971.723,83		1.202.197,85	
Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias	-229.183.675,29		-187.216.190,82	
Recebimentos relacionados com rubricas extraordinárias	511.252,64		197.940,15	
Pagamentos relacionados com rubricas extraordinárias	-1.026.130,99		-376.418,55	
Fluxos das actividades operacionais (1)		-229.700.553,64		-187.394.669,22
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Recebimentos provenientes de:				
Investimentos financeiros	0,00		38.216.361,13	
Imobilizações corpóreas	10.800,00		784.600,00	
Títulos e outras obrigações	0,00		0,00	
Juros e proveitos similares	216,84		4.067.520,34	
Contratos promessa compra e venda	0,00		0,00	
Rendimentos de imóveis	0,00	11.016,84	0,00	43.068.481,47
Pagamentos respeitantes a:				
Investimentos financeiros	0,00		0,00	
Imobilizações corpóreas	0,00		-13.712,33	
Títulos e outras obrigações	0,00		0,00	
Juros e custos similares	-97.846,88		-107.824,65	
Compensação por contratos	0,00		0,00	
Empréstimos concedidos	0,00	-97.846,88	0,00	-121.536,98
Fluxos das actividades de investimento (2)		-86.830,24		42.946.944,49
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimentos provenientes de:				
Empréstimos obtidos	0,00		0,00	
Juros e custos similares	2.885.857,40		1.008.000,00	
Aumentos de capital	0,00	2.885.857,40	0,00	1.008.000,00
Pagamentos respeitantes a:				
Empréstimos obtidos	1.989.099,00		-1.872.622,00	
Dividendos	0,00		0,00	
Juros e custos similares	-17.528.341,07		-18.911.271,91	
Contratos de Leasing	348.899,87	-19.867.029,94	-335.613,65	-23.119.507,56
Fluxos das actividades de financiamento (3)		-16.981.472,54		-20.111.507,56
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4=1+2+3)		-246.768.856,42		-165.559.232,29
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INICIO DO PERIODO		-491.134.070,30		-324.574.838,01
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERIODO		-737.902.926,72		491.134.070,30

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 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 2009.

RELATÓRIO

No decurso do exercício acompanhei, com a periodidade 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 contabilística e da respectiva documentação, através da análise das contas e dos princípios contabilísticos 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 a Certificação Legal das Contas decorrente do exame realizado.

Avenida Marechal Craveiro Lopes, 3 – 1º D - 2775-697 Carnaxide , Tel / TM: 214 579 343 / 917 332 527
Email: engeniocosta@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 2009;

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

Lisboa, 15 de Março de 2010

O Fiscal Único

Eugénio Costa
Roc n.º 576

Avenida Marechal Craveiro Lopes, 3 – 1º D – 2775-697 Carcavelos . Tel / TM: 214 579 343 / 917 332 527
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 2009, (que evidencia um total de 1.045.364.036 euros e um total de capital próprio de 34.174.094 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 5.325.911 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 políticas 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 Oliveira Lopes, 5 – 1º D 2775-697 Carcavelos . Tel / TM: 214 579 443 / 917 332 527
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 2009 e o resultado das suas operações no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

Lisboa, 15 de Março de 2010

Eugénio Costa
Roc n.º 576

Avenida Marechal Craveiro Lopes, 3 – 1º D – 2775-097 Carcavelos . Tel / TM: 214 579 343 / 917 332 527
Email: eugeniocosta@gmail.telepac.pt