GRUPO SAGESTAMO

P 2269 E 12011

ESTAMO

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2010

ORGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal – Presidente
Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes – Vogal
Dr. Herminio Carreira Querido – 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
Dr.ª Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus – Secretário

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 1
A. INTRODUÇÃO 2
B. MERCADO IMOBILIÁRIO 3
C. ACTIVO LÍQUIDO 5
D. Organização e Regulamentos 6
E. Vendas de Imóveis 6
F. Compra de Imóveis 8
G. PROMOÇÃO, RECONVERSAO E REQUALIFICAÇÃO 9
1. Promoção Imobiliária 9
2. Construção Nova 10
3. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis 10
H. ARRENDAMENTOS 11
I. COLABORAÇÃO COM A DIRECÇÃO GERAL DO TESOURO E FINANÇAS (DGTF) E OUTRAS ENTIDADES PÚBLICAS 12
J. FINANCIAMENTO 12
K. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 13
1. Resultados Operacionais: 13
2. Resultados Financeiros e Resultados Correntes: 14
3. Resultados Extraordinários 15
4. Resultado Líquido do Exercício 15
L. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 15
M. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE 15
N. PERSPECTIVAS PARA 2011 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO 15
O. ESTRUTURA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DA COMISSÃO DE AUDITORIA E DE AVALIAÇÃO 16
P. ESTRUTURA DE REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO . 16
Q. RESPONSÁVEIS PELA AUDITORIA EXTERNA 16
R. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 16
S. OUTROS ASSUNTOS 17
T. NOTA FINAL 17

II. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE 19
i. Distribuição das competências pelos membros do Conselho de Administração (CA) 20
ii. Sistemas de controlo de riscos 20
iii. Estrutura do Conselho de Administração e das Comissões de Auditoria e de Avaliação 22
iv. Declaração sobre Política de Remunerações dos membros dos Órgãos Sociais .. 25

Anexo I 29
Anexo II 30
III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2010 35
IV. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO 87
V. 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 reabilitação de imóveis para arrendamento ou venda.

Os objectivos definidos para o corrente ano para a Estamo foram, com excepção das vendas contratadas, na sua globalidade alcançados ou excedidos.

O volume de vendas contratadas em 2010, ascendeu a 58,3 milhões de euros, valor inferior aos 102,4 milhões de euros alcançados no ano anterior.

Esta situação, não obstante o grande esforço de vendas que foi efectuado, deve-se fundamentalmente à grave crise em que se encontra o sector imobiliário.

As vendas escrituradas foram de 68,2 milhões de euros em 2010 e de 27,9 milhões de euros em 2009. Daquelas vendas, 57,0 milhões de euros foram contratadas em anos anteriores.

Os arrendamentos e indemnizações por ocupação atingiram 18,3 milhões de euros, valor superior em 25,3% ao verificado no ano anterior.

As compras de imóveis atingiram cerca de 359,8 milhões de euros, valor superior em 13,2% ao realizado em 2009. Estes imóveis foram todos adquiridos ao Estado e a outros Entes Públicos, com excepção de um, no valor de 1,3 milhões de euros que foi adquirido para o reabilitar e arrendar ao Estado.

A Estamo preparou em 2010 as suas demonstrações financeiras individuais em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adoptadas na União Europeia até 30 de Dezembro de 2010 tendo, com base na possibilidade concedida pelo parágrafo D16 do apêndice D da IFRS 1 - "Adopção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Contabilidade", reflectido nas suas demonstrações financeiras as quantias que foram incluídas

nas demonstrações financeiras consolidadas da Parpública, que prepara as suas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as IFRS desde 2005.

Atendendo aos critérios de mensuração adoptados no âmbito da adopção das IFRS, todos os imóveis Estamo foram no final de 2010 alvo de avaliações por peritos certificados, para efeitos de ajustamento dos respectivos valores contabilísticos.

Em função das avaliações efectuadas verificou-se, uma imparidade (perda), no valor de cerca de 14,7 milhões de euros que foi registada neste exercício. No ano anterior a perda verificada foi de apenas 3 milhões de euros.

Atendendo a que as regras de mensuração previstas na IAS 2 não permitem registar o acréscimo de valorização dos imóveis em inventário, mas apenas as menos valias, não foi registada contabilisticamente a valorização obtida nessas avaliações que representam um ganho potencial de 22,9 milhões de euros face aos respectivos valores contabilísticos.

Os resultados líquidos ascenderam a cerca de 8,7 milhões de euros negativos, valor superior aos cerca de 4,9 milhões de euros negativos alcançados no ano anterior. Este valor inclui a referida imparidade negativa de 14,7 milhões de euros, registada na sequência das avaliações efectuadas ao património e não inclui, como se disse, o acréscimo potencial do valor do património de 22,9 milhões de euros.

Caso não fosse registada a referida imparidade, o resultado líquido do exercício seria da ordem dos 5,98 milhões de euros positivos.

B. MERCADO IMOBILIÁRIO

O ciclo económico negativo que teve início em 2007, com a crise do subprime, sofreu, durante o ano de 2010, um agravamento significativo, com a crise resultante do sobre endividamento de alguns países, que teve início na Grécia mas que rapidamente alastrou para outros países da zona euro. Portugal foi

um dos países mais duramente atingidos por esta crise, situação que teve reflexos na economia em geral e no sector imobiliário em particular.

O sector imobiliário teve, como consequência, um dos piores anos do pós 25 de Abril, com poucos investimentos de promoção e poucas transacções de produto acabado. O excessivo endividamento por parte de alguns promotores imobiliários, as restrições ao financiamento por parte da banca e as fracas perspectivas de colocação do produto, fizeram com que muitos investidores tenham adiado ou suspendido as suas decisões de investimento. Assim, do lado da oferta, e seja qual for o segmento considerado, verificou-se uma redução de produto novo que foi decerto modo compensada pela libertação de espaços arrendados. Quanto à procura, verificou-se uma grande contracção por parte do comprador ou utilizador final, fruto do arrefecimento da economia e das restrições ao crédito por parte da banca. No que diz respeito aos investidores institucionais, normalmente os grandes investidores no segmento não habitacional, verificou-se também uma forte contracção no seu investimento.

No que diz respeito ao mercado dos escritórios, verificou-se uma escassa entrada de imóveis novos no mercado, verificando-se, no que diz respeito aos escritórios já arrendados, a libertação de alguns, devido sobretudo ao arrefecimento da economia, e à pressão para renegociação de rendas por parte de alguns inquilinos, fruto do seu desajustamento face às actuais condições do mercado. Verificaram-se algumas transacções, relativas sobretudo a imóveis de qualidade, recentemente concluídos e bem localizados, e que se encontram arrendados com bons contratos de arrendamento. Estes são, aliás, o único tipo de imóveis em que os poucos investidores existentes se encontram disponíveis para investir.

Quanto ao mercado do retalho, encontra-se em estagnação, fruto da situação da economia e consequente perda do poder de compra, bem como da grande oferta que houve ao longo dos últimos anos. Apesar de tudo, e do ponto de vista meramente imobiliário, o ano de 2010 foi relativamente positivo, com a concretização de algumas transacções.

O mercado industrial, logístico e de distribuição esteve também, durante 2010, em estagnação, atingindo o índice de procura mais baixo da última década.

Por último, no que diz respeito à habitação, o excesso de oferta de casas recentemente concluídas ou já utilizadas, a diminuição do poder de compra e as fortes restrições ao crédito à habitação conduzem a uma crise muito profunda, da qual não se prevê saída nos tempos mais próximos. Salvam-se, como tem sido hábito nestas situações, os chamados nichos de mercado, normalmente constituídos por produtos de qualidade superior.

Quanto à evolução para 2011 e anos subsequentes, as perspectivas do mercado não são muito optimistas, em consonância com as perspectivas pouco favoráveis para a evolução da economia portuguesa.

C. ACTIVO LÍQUIDO

O Activo Líquido ascendeu a 1.449,9 milhões de euros, valor que representa um acréscimo de cerca de 35% face ao registado no ano anterior.

Este acréscimo resulta, fundamentalmente de imóveis adquiridos ou prometidos adquirir em 2010.

Os imóveis detidos no final do ano, ascenderam a 1.339,2 milhões de euros. Deste montante cerca de 638,1 milhões de euros são imóveis com contrato promessa de compra e venda, 589,1 milhões de euros estão em existências e 112,0 milhões de euros são propriedades de investimento.

Este património está afecto às seguintes finalidades:

Imóveis para venda – 268,4 milhões de euros,

Edifícios arrendados ou ocupados a arrendar – 465,8 milhões de euros

Edifícios em reconversão / adaptação – 60,3 milhões de euros

Imóveis em processo de reconversão urbanística – 544,7 milhões de euros

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

D. Organização e Regulamentos

Foi aperfeiçoado o sistema de gestão documental (gestdoc) que permitiu, entre outras vantagens, a circulação, tratamento e arquivo da documentação de forma desmaterializada.

A Estamo, tal como as outras empresas do Grupo, possui para além do Código de Ética, vários regulamentos que têm vindo a ser aperfeiçoados, que asseguram a transparência da sua actividade nomeadamente na alienação de imóveis, na aquisição de bens e serviços e na contratação de empreitadas.

Estão em fase de conclusão os Manuais de Procedimentos das compras de imóveis, compra de bens e serviços, contratação de empreitadas, arrendamentos, avaliações, contabilidade, pagamento e recebimentos e venda de imóveis.

No âmbito da recomendação do Conselho da Prevenção da Corrupção e na sequência dos estudos efectuados com apoio de consultor internacional, implementou-se em 2010 o Plano de Prevenção de Riscos de Fraude, Corrupção e Infracções Conexas.

E. Vendas de Imóveis

O ano de 2010 foi, como se referiu anteriormente, um ano muito difícil para todo o sector imobiliário.

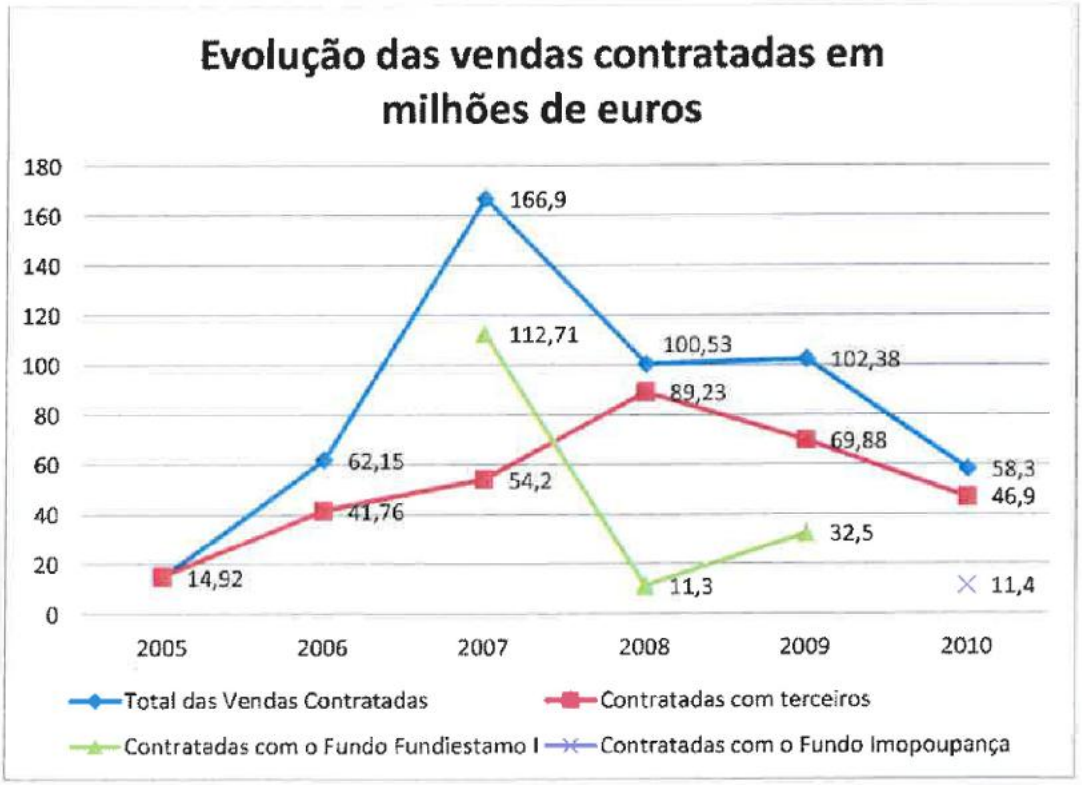
Mesmo nesta conjuntura, foi ainda possível à Estamo contratar 10 vendas no valor de cerca de 58,3 milhões de euros valor, como se disse, significativamente inferior ao realizado no ano anterior. Daquele montante, 4

vendas no valor de cerca de 11,2 milhões de euros viram, ainda neste ano, concretizadas as correspondentes escrituras de compra e venda.

Em 2010 realizaram-se também mais 7 escrituras de compra e venda no valor de 57,0 milhões de euros correspondentes a vendas contratadas em anos anteriores. O valor das vendas concretizadas com escrituras em 2010 ascendeu assim a 68,2 milhões de euros, valor muito superior ao alcançado em 2009, que foi de 27,9 milhões de euros.

Das vendas contratadas, uma no valor de 11,4 milhões de euros foi prometida alienar ao Fundo Aberto Imopoupança.

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.



F. Compra de Imóveis

Em 2010 a Estamo adquiriu ao Estado e outros entes públicos 210 imóveis no valor global de 359,8 milhões de euros, dos quais 46,0 milhões de euros foram pagos já no início de 2011, tendo o remanescente sido pago em 2010.

Das compras concretizadas ou prometidas adquirir:

- 192 são edifícios no valor de 325,2 milhões de euros, dos quais 174 no valor de 264,8 milhões de euros são para arrendar, 9 no valor de 13,9 milhões de euros são para reconverter e 8 no valor de 46,5 milhões de euros são para alienar no estado em que se encontram.
- 13 no valor de 13,4 milhões de euros são armazéns e instalações industriais.
- 6 são terrenos ou instalações a demolir no valor de 19,9 milhões de euros.

Para além destes imóveis, a Estamo adquiriu a privados um edifício degradado para reabilitar e arrendar ao Estado pelo valor de 1,3 milhões de euros.

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



G. PROMOÇÃO, RECONVERSAO E REQUALIFICAÇÃO

1. Promoção Imobiliária

No início de 2010, o Grupo possuía 33 imóveis, cujos valores de aquisição ascendiam a 486 milhões de euros destinados a Promoção Imobiliária, dos quais 14 estavam ocupados. Para a maioria destes Imóveis, bem como para alguns adquiridos em 2010 e destinados também à promoção imobiliária, estavam em curso no final do exercício Pedidos de Informação Prévia (PIP), Estudos Urbanísticos e Planos de Pormenor.

Da actividade desenvolvida em 2010, salientam-se as seguintes:

- Terreno do ex-Lar Maria Droste (Estrada da Luz, 2.ª Circular) - Foi obtido o acordo da Câmara Municipal de Lisboa (CML) para o Estudo Prévio do Plano que vai dar lugar a um procedimento de loteamento, que deverá ser incluído no PDM, em conformidade com a orientação da Autarquia.
- Estabelecimento Prisional de Lisboa - Foi obtido o acordo da CML nomeadamente quanto a volumetrias de edifícios e respectivas implantações.
- Av. de Berna em Lisboa - Obteve-se o acordo do Município do Plano elaborado, prevendo-se a sua inclusão no PDM em revisão.
- Ex-Hospital Miguel Bombarda - Foi apresentado e aprovado o Estudo Prévio de Desenho Urbano que deverá ser incluído no PDM.
- Terreno da Av. Santos Dummont em Lisboa - Foi elaborado e entregue na Câmara Municipal de Lisboa o Projecto de Licenciamento de um Edifício, na sequência de não ter tido sucesso à alienação do mesmo com o PIP aprovado.
- Av. da Independência das Colónias e R. dos Combatentes ambos em Setúbal - Foi aprovado o projecto para a construção de um edifício para o terreno da Av. da Independência e submetido à aprovação do Município o PIP para o imóvel da Av. dos Combatentes.
- Rua Estefânia em Lisboa e Rua da Tebaida em Setúbal - Foram aprovados os Pedidos de Informação Prévia (PIP) que tinham sido submetidos às respectivas autarquias.

- Palacete Rústico de Benfica e Dispensário de Alcântara - Foram entregues na CML diversos elementos de forma a viabilizar os PIP's entregues e a inclusão no Plano de Urbanização de Alcântara no caso do Dispensário.
- Quinta das Conchinhas em Lisboa - Foi contratado o estudo da viabilidade de construção da Quinta

No final do exercício, foram dinamizadas acções necessárias à elaboração dos Planos de Pormenor ou Urbanização para os Hospitais dos Capuchos e São José, Laboratório Nacional de Investigação Veterinária e para o terreno da Av. Alfredo Bensaúde.

2. Construção Nova

No exercício de 2010 foram adjudicados e desenvolvidos os trabalhos de construção de duas instalações para arrendar ao Estado, uma em Lisboa e outra em Castelo Branco.

Foram elaboradas propostas para a aquisição de 6 imóveis situados em Faro, Loulé, Cascais, Portalegre, Guarda e Maia para construir ou reabilitar e arrendar a serviços públicos.

Foram elaborados e concluídos os Projectos de Execução e lançada a consulta a oito empreiteiros para a construção de umas instalações para arrendar ao Estado, num terreno da Estamo situado em Belas, Sintra.

O investimento total previsto para estas operações é da ordem dos 35,4 milhões de euros.

3. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis

Executaram-se obras de reabilitação integral, concluídas dentro dos prazos e orçamentos aprovados, nos edifícios sitos na Rua Alexandre Herculano, 37 e Av. 5 de Outubro, 153.

Iniciaram-se obras da mesma natureza, após desenvolvimento dos respectivos projectos, na Av. Defensores de Chaves, 6 e Av. da República, 16.

Desenvolveram-se ainda obras para correcção de desconformidades regulamentares e grande conservação, em vários edifícios.

Procedeu-se às auditorias de Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior em 14 edifícios, tendo-se concluído o processo de Certificação de 3 imóveis, com emissão do respectivo certificado.

H. ARRENDAMENTOS

Foram assinados 7 contratos de arrendamento em 2010 o que permitiu ainda prometer alienar ainda este ano um imóvel ao Fundo Imopoupança.

O valor total das rendas mensais contratadas é da ordem dos 305,9 mil euros.

Ficaram por assinar 19 contratos de arrendamento no valor total de 724,2 milhões de euros, esperando-se que os mesmos se concretizem em 2011.

Os proveitos da Estamo com arrendamentos ascenderam a 15,9 milhões de euros, dos quais 6,2 são relativos a imóveis cujo contrato de arrendamento ainda se encontra por assinar.

De referir que se facturaram 2,3 milhões de euros a título de indemnização pela ocupação de imóveis sem que tenha sido formalizado contrato de arrendamento.

- Salienta-se ainda que no final de 2010, o valor das dívidas de entidades públicas relacionadas com rendas e indemnizações por ocupação de imóveis, ascendia a mais de 18,6 milhões de euros dos quais cerca de 7,4 milhões de euros foram recebidos já em Janeiro 2011.

I. COLABORAÇÃO COM A DIRECÇÃO GERAL DO TESOURO E FINANÇAS (DGTF) E OUTRAS ENTIDADES PÚBLICAS

Manteve-se o reforço da colaboração com a DGTF relativamente à valorização de terrenos e edifícios do Estado a afectar a outros usos, bem como no apoio à reinstalação dos serviços públicos mediante celebração de contratos de arrendamento.

Este reforço de cooperação traduziu-se, não só em imóveis adquiridos ou prometidos adquirir, como também no aprofundamento das bases e condições para que a intervenção do Grupo permita a melhor valorização possível do património imobiliário público.

No quadro desta cooperação reforçaram-se os contactos com diversos Ministérios detentores de património público a requalificar e a afectar a novos usos, bem como na reabilitação ou na construção de edifícios novos para reinstalar serviços públicos.

J. FINANCIAMENTO

As necessidades de fundos continuaram a ser asseguradas, quase em exclusivo, através de financiamentos da SAGESTAMO, os quais no final do exercício totalizavam 1.215,5 milhões de euros, o que representa um acréscimo na ordem dos 52% face ao montante do financiamento junto do accionista único registado no final de 2009.

Este aumento de 415,2 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 359,8 se referem a contratos efectuados em 2010 e 60,1 milhões de euros são relativos a 10 imóveis contratados em 2010, cujo pagamento só ocorreu em 2011.

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 27,04 milhões de euros, tendo-se procedido em 2010 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 2010 procedeu-se à amortização de 0,69 milhões de euros, sendo o valor actualmente em dívida de 1,3 milhões de euros.

K. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

1. Resultados Operacionais:

Os custos operacionais ascenderam a 82,3 milhões de euros, dos quais 60,6 milhões correspondem a custos das existências vendidas.

Da parte restante, no valor de 21,7 milhões euros, salientam-se cerca de 14,7 milhões de euros relativos ao ajustamento negativo efectuado aos valores de alguns imóveis em carteira, na sequência das avaliações efectuadas aos mesmos.

Os Proveitos Operacionais totalizaram 89,9 milhões de Euros resultantes, sobretudo, das vendas concretizadas (68,2 milhões de euros) e das prestações de serviços (15,9 milhões de euros).

A margem bruta situou-se nos 23,6 milhões de euros, dos quais 15,9 milhões de euros são referentes a prestações de serviços com arrendamento e 7,7 milhões de euros referentes a vendas de imóveis.

O resultado operacional registado foi de 7,6 milhões de euros positivos.

2. Resultados Financeiros e Resultados Correntes:

Os resultados financeiros em 2010 foram na ordem dos 18,5 milhões de euros negativos, que compara com os 14,9 milhões de euros negativos de 2009.

Os resultados financeiros de 2010 beneficiaram em larga medida da redução verificada no custo do financiamento. A taxa de juro sobre os suprimentos contratados, que foi em termos médios em 2009 de 2,273%, registou em 2010 uma redução significativa tendo-se situado em termos médios nos 1,565%. Esta redução no custo do financiamento permitiu, apesar do aumento de cerca de 52% do endividamento, um aumento na ordem dos 1,35 milhões de euros nos custos financeiros relativamente a 2009.

Para o apuramento dos resultados financeiros da Estamo, contribuíram os juros dos suprimentos que ascenderam a 16,2 milhões de euros, o que representa um acréscimo de 0,7 milhões de euros face ao valor de 2009. 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 4,4 milhões de euros, bem como os juros do empréstimo bancário sindicado, no montante de 1,8 milhões de euros.

Do lado dos proveitos financeiros importa assinalar os juros debitados a diversas entidades no montante de 3,7 milhões de euros decorrentes de incumprimentos contratuais. Importa salientar que daquele valor, 3,3 milhões de euros, foram debitados ao Instituto de Gestão Financeira e Patrimonial da Justiça.

Tendo em conta os resultados operacionais e os financeiros, os resultados correntes do exercício foram de 8,7 milhões de euros negativos.

3. Resultados Extraordinários

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

4. Resultado Líquido do Exercício

O resultado líquido do exercício apresenta um valor negativo de 8,7 milhões de euros que contrasta com os 4,9 milhões de euros negativos do ano anterior, pelos motivos referidos ao longo deste Relatório.

L. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido negativo obtido no exercício, no montante de 8.728.275,94 euros seja transferido para:

- Resultados Transitados – 8.728.275,94 €

M. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

No ponto II do presente Relatório apresenta-se a informação sobre o Governo da sociedade.

N. PERSPECTIVAS PARA 2011 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO

Prevê-se adquirir ao Estado e a outros entes públicos durante o ano de 2011 imóveis no valor 370 milhões de euros.

Prevê-se em 2011, adjudicar e iniciar a construção de uma grande instalação em Belas e dar início ao processo de construção de outra em Benavente, ambas para arrendar ao Estado.

Espera-se obter desenvolvimentos positivos por parte dos Municípios envolvidos dos Estudos e Planos em curso e dos PIP's submetidos à

aprovação, bem como iniciar novos processos de reconversão urbanística de vários imóveis em carteira.

A reorganização do Grupo prosseguirá, tendo em vista adequar os recursos humanos e técnicos às exigências do património imobiliário sobre gestão, nomeadamente o aumento das obras de construção e de reabilitação de imóveis para arrendamento, bem como para os novos processos de reconversão urbanística.

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

No capítulo sobre o Governo da Sociedade indicam-se estes elementos.

P. ESTRUTURA DE REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

No capítulo sobre o Governo da Sociedade indicam-se estes elementos.

Q. RESPONSÁVEIS PELA AUDITORIA EXTERNA

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

R. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração realizou 28 reuniões durante o ano de 2010.

As decisões mais importantes tomadas por este órgão de gestão estão contempladas no Relatório do Conselho de Administração.

S. 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.

T. 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, 18 de Março de 2010

O Conselho De Administração,

Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal
Presidente

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes

Vogal

Dr. Herminio Carreira Querido

Vogal

II. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

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 Dr. Hermínio Carreira Querido, a promoção imobiliária, 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, às perspectivas da evolução do mercado imobiliário e à evolução das taxas de juro.

Anualmente é efectuada a todos os imóveis uma avaliação por empresas certificadas.

As decisões de compra ou do momento oportuno de venda são também analisadas pelo CA da Holding e são precedidas de duas avaliações efectuadas por empresas certificadas.

A empresa submete também para apreciação da Holding os valores de venda dos imóveis após prospecção no mercado, anúncios na comunicação social e negociação com os candidatos.

As vendas são realizadas de acordo com o Regulamento de Vendas aprovado pela Holding.

Anualmente é efectuada uma avaliação por entidade certificada pela CMVM a todos os imóveis em carteira, de modo a aferir o real valor dos activos e detectar situações de imparidade.

A nível dos procedimentos e controlo interno a sociedade utiliza a Direcção Administrativa e Financeira e a Direcção Jurídica, que ao nível do Grupo, realizam todos os procedimentos de compra e venda e todos os pagamentos e recebimentos, incluindo as consultas ao mercado e a contratualização, sendo a contabilização efectuada por empresas da especialidade.

A Estamo possui, para além do Código de Ética, vários regulamentos que têm vindo a ser aperfeiçoados, que asseguram a transparência da sua actividade, nomeadamente na alienação de imóveis, na aquisição de bens e serviços e na contratação de empreitadas.

Estão ainda em fase de conclusão os Manuais de Procedimentos das áreas de compras de imóveis, compra de bens e serviços, contratação de empreitadas, arrendamentos, avaliações, contabilidade, pagamento e recebimentos e venda de imóveis.

Implementou-se em 2010 o Plano de Prevenção de Riscos de Fraude, Corrupção e Infracções Conexas.

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 e do Grupo.

iii. Estrutura do Conselho de Administração e das Comissões de Auditoria e de Avaliação

1. Composição dos órgãos sociais

Conselho de Administração

Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal – Presidente

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes – Vogal

Dr. Hermínio Carreira Querido – 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

2. Desempenho de funções noutras sociedades

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

3. Remunerações principais e acessórias recebidas pelos membros do Conselho de Administração[1]

O Presidente do Conselho de Administração, Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal não é remunerado pela Empresa mas pela Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Imobiliárias, SA.

O Vogal Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes foi remunerado pela Sagestamo até Agosto de 2010 e pela Estamo a partir dessa altura.

---

[1] Anexo I

O Vogal Dr. Herminio Carreira Querido foi remunerado pela Sagestamo até Agosto de 2010 e a partir daí pela Estamo.

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

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes – pela remuneração base auferiu 33.250,00 euros.

Dr. Hermínio Carreira Querido – Pela remuneração base auferiu 28.816,67 euros.

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.

4. Remunerações do ROC e membros da Assembleia-geral[2]

As remunerações devidas ao ROC da Estamo em 2010 são de 15.000,00 euros.

O Presidente da Assembleia-geral auferiu, em 2010, 311,85 euros e o secretário 247,11 euros.

5. Alterações dos órgãos sociais

Em Abril de 2010 iniciou funções o Vogal DR. Hermínio Carreira Querido em substituição da Eng.ª Maria Hortense Silva Baeta

---

[2] Anexo I

6. 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

Dr. Hermínio Carreira Querido – Regime Geral da Segurança Social

7. 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.

8. Currículos dos membros dos órgãos sociais[3]

No anexo ao presente Relatório apresentam-se os Currículos dos membros dos órgãos sociais.

9. 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 Parpública.

10. Transparência e divulgação de informação

Em cumprimento dos princípios de bom governo estabelecidos e em respeito pelas boas práticas sancionadas pelos mercados, a empresa procede à

[3] Anexo II

divulgação no seu site e em outros suportes adequados da política de remunerações estabelecida;

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;

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

Declaração sobre Política de Remuneração dos membros do Conselho de Administração da Estamo – Participações Imobiliárias, S.A.

Nos termos do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 558/99 de 17 de Dezembro, aos membros do Conselho de Administração da Estamo – Participações Imobiliárias, S.A., enquanto empresa pública nos termos do n.º 1 do artigo 3.º do mesmo diploma, aplica-se o Estatuto do Gestor Público (EGP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de Março, alterado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro.

Pelo n.º 7 do artigo 28.º deste Estatuto, as remunerações dos membros dos órgãos sociais das empresas públicas devem ser determinadas, em concreto, em função da complexidade, exigência e responsabilidade inerentes às respectivas funções e atendendo às práticas normais no respectivo sector de actividade, tendo em conta igualmente os princípios e orientações estabelecidas pelas tutelas e a situação do mercado.

No actual enquadramento e em conformidade com o referido Estatuto do Gestor Público, com a Resolução do Conselho de Ministros nº 49/2007, de 28 de Março, que define os princípios de bom governo das empresas do sector empresarial do Estado, e com o Despacho n.º 11420/2009, de 30 de Abril, do Senhor Secretário de Estado do Tesouro e Finanças, exige-se a definição de

política de remuneração consistente com uma eficiente gestão dos riscos, de modo coerente com a natureza da actividade e estratégia de negócio da empresa, promovendo o seu crescimento sustentado. Neste contexto, assume particular relevo a necessidade de adoptar um regime remuneratório que traduza uma efectiva moderação salarial, ajustada às especificidades da empresa, devendo, igualmente, ser assegurada a total transparência no que se refere à definição das políticas remuneratórias e à sua aplicação efectiva.

Assim, neste âmbito, em cumprimento do disposto no artigo 2º da Lei n.º 28/2009, de 19 de Junho e, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de Junho, e no artigo 19.º da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro, o Conselho de Administração da referida sociedade declara, no cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 28/2009 de 19 de Junho, que:

a) Mantêm-se inalteradas as remunerações fixas mensais ilíquidas, a abonar 14 vezes, aos membros do Conselho de Administração da Estamo – Participações Imobiliárias, S.A., sem prejuízo das reduções legalmente prevista; e
b) Tal como previsto no artigo 172.º da Lei n.º 3-B/2010, de 28 de Abril (OE/2010), e no artigo 29.º da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro (OE/2011), deverá ser adoptada uma política assente na contenção acrescida de custos no que toca à remuneração dos órgãos de administração, designadamente, não havendo lugar, durante o período de execução do Programa de Estabilidade e Crescimento (PEC) para 2010-2013, à atribuição de qualquer componente variável da remuneração.

O Conselho de Administração,

Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal

Presidente

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes

Vogal

Dr. Hermínio Carreira Querido

Vogal

ANEXOS

Anexo I

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS,S.A.
REMUNERAÇÕES E OUTROS ENCARGOS
2010

Remunerações dos Membros dos Orgãos Sociais			Conselho de Administração			
	Carlos Palma	Ilga Messias	Francisco Cal	Hermínio Querido (1)	Ondas Fernandes (1)	Eugénio Costa
	Presidente	Secretário	Presidente	Administrador	Vogal	Fiscal Único
1. Remunerações:						
Remuneração base	311,85 €	247,11 €	-	26.816,67 €	33.250,00 €	15.000,00 €
Despesas de representação	-	-	-	-	-	-
Outras	-	-	-	-	-	-
2. Outras regalias e compensações:						
Gastos de utilização dos telefones	-	-	-	64,68 €	292,09 €	-
Valor de aquisição, pela empresa, da viatura de serviç	-	-	-	-	-	-
Gasto de combustível da viatura de serviço	-	-	-	1.124,83 €	1.345,57 €	-
Gastos com ALD da viatura	-	-	-	-	-	-
Outras	-	-	-	-	-	-
3. Encargos com benefícios sociais:						
Segurança social obrigatória	-	-	-	2.179,93 €	2.515,30 €	-
Seguros de saúde	-	-	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-	-	-
4. Informações adicionais:						
Opção pelo vencimento de origem	-	-	-	Não	Não	-
Indicação do Regime da Segurança Social	-	-	-	RG	CPTLP	-
Cumprimento do n.º7 da RCM 155/2005	-	-	-	Sim	Sim	-
Ano de aquisição / ALD da viatura de serviço	-	-	-	2009	2010	-
Tipo de contrato da viatura	-	-	-	Aquisição	ALD	-

(1) de Setembro a Dezembro de 2010

Anexo II

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 concluída em 1981 com a média final de quinze valores.

Profissional

- Presidente da Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias S.A. desde Agosto de 2010.
- Vice-Presidente da Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias S.A. desde Maio de 2010 a Agosto de 2010.
- 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 2010.
- 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

- Administrador da Estamo – Participações Imobiliárias, SA desde 1995 até à actualidade
- Vogal do Conselho de Administração Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA desde 2000 até Agosto 2010.
- 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 2010.
- 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

Dr. Hermínio Carreira Querido

Académico

- Licenciatura em Finanças pelo Instituto Superior Ciências Económicas e Financeiras em 1972
- Programas da Alta Direcção – PADE em 1987
- MBA pela AESE em colaboração com o IESE entre 2001 e 2003

Profissional

- Administrador da Estamo S.A. desde Setembro de 2010
- Administrador executivo da Sagestamo S.A. de Outubro de 2009 a Agosto de 2010
- Presidente do Conselho de Administração da Siderurgia Nacional Empresa de Serviços, SA e da Urbindústria – Sociedade de Urbanização e Infra Estruturação de Imóveis, SA de 2003 a Outubro de 2009
- Administrador da Farmh Investimentos Imobiliários e Participações, SA de 2002 a 2003
- Administrador da Teixeira Duarte Sociedade de Gestão Investimento Imobiliários S.A. da TDE Empreendimentos Imobiliários, S.A. e das sociedades hoteleiras Eva e Sinerama, SA entre 1987 e 2002
- Director Coordenador da Teixeira Duarte entre 1979 e 1986
- Director Financeiro da Teixeira Duarte Engenharia e Construções, S.A. entre 1977 e 1979
- Responsável do Núcleo de Controle de Gestão da Direcção Financeira da Rodoviária Nacional entre 1977 e 1979
- Técnico da Direcção Financeira dos CTT em 1976
- Assistente do Instituto Superior de Economia da Universidade de Lisboa de 1973 a 1974 e de 1976 a 1981
- Assistente da Faculdade de Economia de Luanda em 1975
- Monitor do Instituto Superior de Economia em 1972
- Técnico da Noetica, S.A., empresa do grupo Sociedade Financeira Portuguesa 1972 e 1973

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2010

IV. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.

ÍNDICE

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 37
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA 38
PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 38
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2010 E 2009 39
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2010 E 2009 40
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 41

1. Actividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. 42
2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos 42
3. Políticas de gestão do risco financeiro 59
4. Activos fixos tangíveis 60
5. - Propriedades de investimento 60
6. - Participações financeiras – outros métodos 63
7. - Accionistas / Sócios 64
8. - Activos e Passivos por impostos diferidos 64
9. - Estado e outros entes públicos 65
10. - Outras contas a receber 65
11. - Diferimentos 66
12. - Inventários 66
13. - Clientes 70
14. - Caixa e depósitos bancários 71
15. - Demonstração de alterações no capital próprio 71
16. - Provisões 72
17. - Financiamentos obtidos 72
18. - Fornecedores 74
19. - Outras contas a pagar 74
20. - Vendas e Prestações de serviços 75
21. - Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas 76
22. - Fornecimentos e serviços externos 76
23. - Gastos com o pessoal 77
24. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões) 77
25. - Aumentos / reduções de justo valor 78
26. - Outros rendimentos e ganhos 78
27. - Outros gastos e perdas 78
28. - Gastos/reversões de depreciação e de amortização 79
29. - Juros e rendimentos e gastos similares obtidos / suportados 79
30. - Imposto sobre o rendimento do período 79
31. - Entidades Relacionadas 80
32. - Provisões (aumentos / reduções) 81
33. - Conversão Contas Estatutárias do POC para o normativo IAS / IFRS 81
34. Reexpressões e reclassificações 85

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009

ESTAMO-PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, SA
Demonstração da Posição Financeira em 31 de Dezembro de 2010

Unidade Monetária: Euro

Rubricas	Notas	31-12-2010	31-12-2009 (Reexpresso)	Reexpressões	Notas	31-12-2009
ACTIVO						
Activo não corrente						
Activos fixos tangíveis	4	43.044,21	66.325,27			66.325,27
Propriedades de investimento	5	112.019.434,00	112.447.365,72			112.447.365,72
Goodwill						
Activos intangíveis						
Activos biológicos						
Participações financeiras - método da equivalencia patrimonial						
Participações financeiras - outros métodos	6	10.000,00	10.000,00			10.000,00
Accionistas/Sócios						
Investimentos financeiros						
Outros activos financeiros						
Activos por impostos diferidos	8	7.332.094,47	5.037.136,43			5.037.136,43
		119.404.572,68	117.560.827,42			117.560.827,42
Activo corrente						
Inventários	12	1.227.229.822,33	901.605.211,98			901.605.211,98
Activos biológicos						
Clientes	13	31.206.897,74	15.127.661,15			15.127.661,15
Adiantamentos a fornecedores						
Estado e outros entes públicos	9	592.242,66	3.371.699,74			3.371.699,74
Outras contas a receber	10	21.401.378,37	28.418.601,32	6.681.712,34	34	21.736.888,98
Accionistas/sócios						
Diferimentos	11	205.797,57	185.563,51	-6.681.712,34	34	6.867.275,85
Activos financeiros detidos para negociação						
Outros activos financeiros						
Activos não correntes detidos para venda						
Caixa e depósitos bancários	14	49.456.723,09	154.056,20			154.056,20
		1.330.092.861,76	948.862.793,90	0,00		948.862.793,90
Total do Activo		1.449.497.434,44	1.066.423.621,32	0,00		1.066.423.621,32
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO						
Capital próprio						
Capital realizado		5.129.575,00	5.129.575,00			5.129.575,00
Acções (quotas) próprias						
Outros instrumentos de capital próprio						
Prémios de emissão						
Reservas legais		1.025.915,00	1.025.915,00			1.025.915,00
Outras reservas		12.533.889,12	12.533.889,12			12.533.889,12
Resultados transitados		31.736.299,56	36.665.946,65			36.665.946,65
Ajustamentos em activos financeiros						
Excedentes de revalorização						
Outras variações no capital próprio						
Resultado líquido do período		-8.728.275,94	-4.929.647,09			-4.929.647,09
Interesses minoritários						
Total do capital próprio	15	41.697.402,74	50.425.678,68			50.425.678,68
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	16	2.368.851,28	1.700.804,62			1.700.804,62
Financiamentos obtidos	17	1.225.409.506,18	813.191.206,72	786.151.829,69	34	27.039.377,03
Responsabilidades por benefícios pós-emprego						
Passivos por impostos diferidos	8	4.958.250,84	4.808.000,00			4.808.000,00
Accionistas/Socios	7	10.948.724,16	10.948.724,16	-800.336.609,98	34	811.285.334,14
Outras contas a pagar	19			-1.534.318,30	34	1.534.318,30
		1.243.685.332,46	830.648.735,50	-15.719.098,59		846.367.834,09
Passivo corrente						
Fornecedores	18	7.173.788,19	2.963.133,12			2.963.133,12
Adiantamentos de clientes						
Estado e outros entes públicos	9	995.872,12	593.591,98			593.591,98
Accionistas/Sócios						
Financiamentos obtidos	17	18.487.893,28	17.677.886,37	15.564.366,37		2.113.520,00
Outras contas a pagar	19	136.344.764,54	163.669.885,42	517.604,73	34	163.052.280,69
Diferimentos	11	1.132.381,11	444.710,25	-462.872,51	34	907.582,76
Passivos financeiros detidos para negociação						
Outros passivos financeiros						
Passivos não correntes detidos para venda						
		164.114.699,24	185.349.207,14	15.719.098,59		169.630.108,55
Total do Passivo		1.407.800.031,70	1.015.997.942,64	0,00		1.015.997.942,64
Total do capital próprio e do Passivo		1.449.497.434,44	1.066.423.621,32	0,00		1.066.423.621,32

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA

PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009

Unidade Monetária: Euro

Rendimentos e Gastos	Notas	Ano de 2010	31-12-2009 (Reexpresso)	Reexpressões	Notas	31-12-2009
Vendas e serviços prestados	20	84.224.174,28	40.260.269,03			40.260.269,03
Subsídios à exploração						
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos						
Variação nos inventários da produção						
Trabalhos para a própria entidade						
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	21	-60.646.585,38	-25.217.143,58			-25.217.143,58
Fornecimentos e serviços externos	22	-4.237.243,72	-3.410.818,17			-3.410.818,17
Gastos com pessoal	23	-182.658,88	-111.290,84			-111.290,84
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	24	-14.707.492,49	-3.573.790,27			-3.573.790,27
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)						
Provisões (aumentos reduções)	32	-668.046,66				
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)						
Aumentos/reduções de justo valor	25	-546.415,57	-1.353.227,00			-1.353.227,00
Outros rendimentos e ganhos	26	5.705.333,60	1.985.007,40			1.985.007,40
Outros gastos e perdas	27	-1.274.133,08	-1.240.559,90			-1.240.559,90
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		7.666.932,10	7.338.446,67			7.338.446,67
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	28	-30.858,44	-23.714,36			-23.714,36
Imparidade de activos depreciáveis/amortizações (perdas/reversões)						
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		7.636.073,66	7.314.732,31			7.314.732,31
Juros e rendimentos similares obtidos	29	3.977.895,53	6.171.699,75			6.171.699,75
Juros e gastos similares suportados	29	-22.485.074,79	-21.134.131,06			-21.134.131,06
Resultado antes de impostos		-10.871.105,60	-7.647.699,00			-7.647.699,00
Imposto s/ rendimento do período	30	2.142.829,66	2.718.051,91			2.718.051,91
Resultado líquido do período		-8.728.275,94	-4.929.647,09			-4.929.647,09
Resultados das actividades descontinuadas (líquido de imposto) incluído no resultado líquido						
Resultado líquido do período atribuível a: (2)						
Detentores do capital da empresa mãe						
Interesses minoritários						
Resultado por acção básico						

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2010 E 2009

Em 2010 não existem quaisquer movimentos relativos que reconhecidos na situação líquida da sociedade e enquadráveis na definição de outro rendimento integral, pelo que o rendimento integral dos exercícios de 2009 e 2010 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2010 E 2009

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO 2009 — UNIDADE MONETÁRIA (1)

DESCRIÇÃO		NOTAS	Capital próprio atribuído aos detentores de capital da empresa-mãe												Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
			Capital Realizado	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados Transitados	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações do capital próprio	Resultado líquido do período	Total		
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO N-1	1		5.129.575				942.814	12.333.889	7.658.205				13.535.522	39.500.005		39.500.005
ALTERAÇÕES NO PERÍODO																
Primeira adopção de novo referencial contabilístico									15.855.321					15.855.321		15.855.321
Alterações de políticas contabilísticas														0		0
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras														0		0
Realização de excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis														0		0
Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações														0		0
Ajustamentos por impostos diferidos														0		0
Outras alterações reconhecidas no capital próprio														0		0
	2		0	0	0	0	0	0	15.855.321	0	0	0	0	15.855.321	0	15.855.321
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3												-4.929.647	-4.929.647		-4.929.647
RESULTADO INTEGRAL	4=2+3		0	0	0	0	0	0	15.855.321	0	0	0	-4.929.647	10.925.674	0	10.925.674
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO																
Realizações de capital														0		0
Realizações de prémios de emissão														0		0
Distribuições							83.101		13.752.421				-13.835.522	0		0
Entradas para cobertura de perdas														0		0
Outras operações														0		0
	6		0	0	0	0	83.101	0	13.752.421	0	0	0	-13.835.522	0	0	0
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO N-1	5=1+2+3+6		5.129.575	0	0	0	1.025.915	12.333.889	29.265.947	0	0	0	-4.929.647	50.425.679	0	50.425.679

(1) - O euro, atendendo-se, em função da dimensão e exigências do relato, a possibilidade de expressão das quantias em milhares de euros

DEMONSTRAÇÃO INDIVIDUAL DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO 2010 — UNIDADE MONETÁRIA (1)

DESCRIÇÃO		NOTAS	Capital próprio atribuído aos detentores de capital da empresa-mãe												Interesses minoritários	Total do Capital Próprio
			Capital Realizado	Acções (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados Transitados	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações do capital próprio	Resultado líquido do período	Total		
POSIÇÃO NO INÍCIO DO PERÍODO N-1	1		5.129.575	0	0	0	1.025.915	12.333.889	38.685.947	0	0	0	-4.929.647	50.425.679		50.425.679
ALTERAÇÕES NO PERÍODO																
Primeira adopção de novo referencial contabilístico														0		0
Alterações de políticas contabilísticas														0		0
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras														0		0
Realização de excedente de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis														0		0
Excedentes de revalorização de activos fixos tangíveis e intangíveis e respectivas variações														0		0
Ajustamentos por impostos diferidos														0		0
Outras alterações reconhecidas no capital próprio														0		0
	2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	3												-8.728.276	-8.728.276		-8.728.276
RESULTADO INTEGRAL	4=2+3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-8.728.276	-8.728.276	0	-8.728.276
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO																
Realizações de capital														0		0
Realizações de prémios de emissão														0		0
Distribuições									+4.929.647				4.929.647	0		0
Entradas para cobertura de perdas														0		0
Outras operações														0		0
	6		0	0	0	0	0	0	-4.929.647	0	0	0	4.929.647	0	0	0
POSIÇÃO NO FIM DO PERÍODO N-1	5=1+2+3+6		5.129.575	0	0	0	1.025.915	12.333.889	33.756.300	0	0	0	-8.728.276	41.697.403	0	41.697.403

(1) - O euro, atendendo-se, em função da dimensão e exigências do relato, a possibilidade de expressão das quantias em milhares de euros

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	31-12-2010	31-12-2009 (Reexpresso)	Reexpressões	NOTAS	31-12-2009
Actividades Operacionais:						
Recebimentos de clientes		88.720.363,24	73.676.674,08	14.078.374,37	34	59.598.299,71
Pagamentos a Fornecedores		-432.716.032,49	-294.764.010,76	-295.504.726,29	34	740.715,53
Pagamentos ao Pessoal		-180.678,86	-101.390,84	9.900,00	34	-111.290,84
Caixa gerada pelas Operações		-344.176.348,11	-221.188.727,52	-281.416.451,92		60.227.724,40
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		2.825.921,52	-6.080.814,20	-383.066,71	34	-5.697.747,49
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		515.948,43	454.845,48	-5.761.210,98	34	6.216.056,46
Fluxos de caixa das actividades operacionais		-345.833.478,05	-226.814.696,24	-287.560.729,61		60.746.033,37
Actividades de Investimento						
Recebimentos provenientes de:						
Investimentos Financeiros						
Activos fixos tangiveis			10.800,00	10.800,00	34	
Juros e Proveitos Similares			0,00	0,00		
Dividendos						
		0,00	10.800,00	10.800,00		
Pagamentos respeitantes a:						
Propriedades de investimento		-118.483,85				
Activos fixos tangiveis		-10.645,60		-287.927.057,46	34	287.927.057,46
Juros e Custos Similares		-15.742,30	-97.846,88	-97.846,88	34	
		-144.871,75	-97.846,88	-288.024.904,34		287.927.057,46
Fluxos de caixa das actividades de investimento		-144.871,75	-87.046,88	-288.014.104,34		287.927.057,46
Actividades de Financiamento						
Recebimentos provenientes de:						
Financiamentos obtidos		399.400.907,97	230.215.362,14	-15.564.366,37	34	245.779.728,51
Juros e Proveitos Similares		279.112,60	216,64	216,64	34	
		399.680.020,57	230.215.578,78	-15.564.149,73		245.779.728,51
Pagamentos respeitantes a:						
Financiamentos obtidos		-2.113.520,00	-1.989.099,00	0,00	34	-1.989.099,00
Juros e custos similares		-1.846.435,33	-1.964.574,70	15.633.975,27	34	-17.598.949,97
Contratos de leasing		-433.048,55	-348.889,87	-348.889,87	34	
		-4.393.003,88	-4.302.563,57	15.285.085,40		-19.588.048,97
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		395.287.016,69	225.912.615,21	-279.064,33		226.191.679,54
Variações de caixa e seus equivalentes		49.302.666,89	-989.127,91	-575.853.698,28		574.864.770,37
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		154.056,20	1.143.184,11	0,00		1.143.184,11
Variações ao perimetro						
Descobertos Bancários						
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		49.456.723,09	154.056,20	0,00		154.056,20

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. Actividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.

A ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (designada abreviadamente por Empresa ou ESTAMO) foi constituída aos 18 de Agosto de 1993, com sede em Lisboa, e tem por objecto social 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.

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 18 de Março de 2011. É opinião do Conselho de Administração que as mesmas reflectem de forma fidedigna as operações da ESTAMO, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos

2.a. - Bases de apresentação

Estas demonstrações financeiras foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (*International Accounting Standards and Interpretations*), colectivamente denominadas IFRS, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), tal como adoptadas na União Europeia (UE) até 30 de Dezembro de 2010.

De acordo com o nº 3 do artigo 4º do Decreto-Lei nº 158/2009, de 13 de Julho, é permitido às entidades cujas contas sejam consolidadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro, tal como adoptadas na U.E, a elaboração das suas contas individuais em conformidade com este normativo.

A PARPÚBLICA adoptou as NIC em 01.01.2005 para elaboração das demonstrações financeiras consolidadas. As subsidiárias têm vindo a elaborar as demonstrações financeiras para efeitos de consolidação de acordo com as NIC, seguindo a data de adopção, as isenções na transição e as opções nas políticas de aplicação subsequente nos termos definidos para o Grupo.

O apêndice D à IFRS 1 - Adopção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro, concede no parágrafo D16 às subsidiárias que adoptem as NIC mais tarde do que a empresa-mãe a possibilidade de escriturarem a) as quantias que sejam incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas tendo por base a data em que a empresa-mãe transitou para as NIC e, consequentemente, as isenções e políticas já seguidas, ou b) as quantias que resultem na data da sua transição para as IFRS, divergindo das da opção anterior pelo efeito temporal da transição e de eventuais divergências na aplicação de isenções e na escolha de políticas.

A ESTAMO optou pelas NIC, mantendo as opções sobre isenções na transição e outras políticas do Grupo fixadas na adopção do normativo pela PARPÚBLICA (empresa-mãe).

Assim, escriturou em 01-01-2010 as exactas quantias que reportou para a consolidação de 2009, não ficando sujeita a transição própria para as NIC.

As demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009, apresentadas para efeitos comparativos, foram igualmente preparadas de acordo com aqueles princípios, considerando adicionalmente as disposições do IFRS 1 na determinação dos ajustamentos efectuados à data de 1 de Janeiro de 2005.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor para as propriedades de investimento e activos e passivos financeiros. Os inventários são registados ao menor entre o custo e o valor realizável líquido.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros, moeda funcional da empresa.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as IFRS requer que a ESTAMO efectue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afectam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de proveitos, custos, activos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impacto sobre as actuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento e complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 2c às demonstrações financeiras (Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas).

2.b. – Alterações nas políticas contabilísticas

2.b.1. Novas normas, interpretações e alterações com eficácia a partir de 1 de Janeiro de 2010

Ainda em 2009 foram aprovadas ("endorsed") pela União Europeia as seguintes normas contabilísticas, interpretações, emendas e revisões, de aplicação obrigatória em 2010:

Com aplicação obrigatória no período de 2010:	Data de Eficácia (exercícios iniciados em ou após)
IAS 32 – Emendas (Clarificação de direitos de emissão)	01-01-2010
Revisões da IFRS 1 – Adopção pela primeira vez das normas internacionais de relato financeiro	01-01-2010
IFRIC 12 – Acordos de concessão de serviços	01-01-2010
IFRIC 15 – Acordos para a construção de imóveis	01-01-2010

IFRIC 16 – Coberturas de um investimento líquido numa unidade operacional estrangeira	01-01-2010
IFRIC 17 – Coberturas de um investimento líquido numa unidade operacional estrangeira	01-01-2010

A entrada em vigor das normas acima referidas não provocou impactos significativos nas demonstrações financeiras anexas

2.b.2. – Novas normas, interpretações e alterações com eficácia a partir de 2011

À data de autorização para a emissão das presentes demonstrações financeiras estão adoptadas pela União Europeia, através de Regulamentos Comunitários, algumas normas, interpretações e alterações que a sociedade ainda não aplicou nas presentes demonstrações financeiras, pelo facto de ainda não ser obrigatória a respectiva aplicação.

Com aplicação obrigatória em 2011:	Data de Eficácia (exercícios iniciados em ou após)
Emendas à IFRS 1 – Adopção pela primeira vez das normas internacionais de relato Financeiro	01-01-2011
Emendas à IFRS 7 – Instrumentos Financeiros – Divulgações	01-01-2011
Emendas à IAS 32 – Instrumentos Financeiros – Apresentação	01-01-2011
Emendas à IAS 39 – Instrumentos Financeiros – Reconhecimento e Mensuração	01-01-2011
Emendas à IAS 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras	01-01-2011
Emendas à IAS 21 – Efeitos das Alterações em Taxas Câmbio	01-01-2011
Emendas à IAS 28 – Investimentos em Associadas	01-01-2011
	01-01-2011

Emendas à IAS 31 – Interesses em Empreendimentos Conjuntos	01-01-2011
Emendas à IAS 34 – Relato Financeiro Intercalar	01-01-2011
Emenda à IFRIC 13 – Programas de Fidelidade do Cliente	

2.c. - Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas

Os juízos de valor que a administração fez na aplicação das políticas contabilísticas da ESTAMO, incluindo os principais pressupostos relativos ao futuro e outras principais fontes de incerteza das estimativas, que têm efeitos significativos nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras ou que tenham riscos significativos de provocar ajustamentos materiais nas quantias escrituradas de activos e passivos durante o próximo ano financeiro, estão divulgados em cada um dos pontos contidos nesta nota de resumo das políticas contabilísticas.

A ESTAMO aplicou as políticas contabilísticas contidas nas normas ou interpretações que são específicas a cada transacção, acontecimento ou condição. Na ausência de uma norma ou interpretação específica, a administração fez juízos de valor na aplicação de políticas contabilísticas, sempre com o objectivo de que a informação daí resultante seja relevante para a tomada de decisões económicas por parte de utentes e que seja fiável de tal modo que as presentes demonstrações financeiras: (i) representem fielmente a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Grupo; (ii) reflictam a substância económica de transacções, acontecimentos e condições e não meramente a respectiva forma legal; (iii) sejam neutras; (iv) sejam prudentes; e (v) sejam completas em todos os aspectos materiais.

2.d. - Investimentos em Subsidiárias, Associadas e Interesses em empreendimentos conjuntos

(i) Subsidiárias

Não aplicável

(ii) Associadas

Não aplicável

(iii) Entidades Conjuntamente Controladas

Não aplicável

(iv) Goodwill

Não aplicável

(v) Partes relacionadas

Para os efeitos das presentes demonstrações financeiras, uma parte é considerada como sendo relacionada com a ESTAMO se: (i) a parte for membro do pessoal chave de gerência das entidades; (ii) a parte for membro íntimo da família de qualquer indivíduo referido no ponto (i) anterior; (iii) a parte for uma entidade controlada, controlada conjuntamente ou significativamente influenciada por, ou em que o poder de voto significativo nessa entidade reside em, directa ou indirectamente, qualquer indivíduo referido nos pontos (i) e (ii) anteriores; ou (iv) a parte for um plano de benefícios pós-emprego para benefício dos empregados da entidade, ou de qualquer entidade que seja uma parte relacionada dessa entidade.

A posição financeira e os resultados contidos nas presentes demonstrações financeiras não foram afectados pela existência de partes relacionadas com a ESTAMO.

2.e. - Transacções em moeda estrangeira

As transacções em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio em vigor à data de transacção. Os activos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para euros à taxa de câmbio em vigor na data do balanço. As diferenças cambiais resultantes desta conversão são reconhecidas em resultados. Os activos e passivos não monetários registados ao custo histórico, expressos em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio à data da transacção. Activos e passivos não monetários expressos em moeda estrangeira registados ao justo valor são convertidos à taxa de câmbio em vigor na data em que o justo valor foi determinado.

2.f. - Activos fixos tangíveis

Activos fixos tangíveis são itens tangíveis que: (i) sejam detidos para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, para arrendamento a outros, ou para fins administrativos; e (ii) se espera que sejam usados durante mais do que um período.

Os activos tangíveis da ESTAMO encontram-se valorizados ao custo deduzido das respectivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas.

No reconhecimento inicial de um activo, a Estamo considera no respectivo custo: (i) o seu preço de compra; (ii) quaisquer custos directamente atribuíveis para colocar o activo na localização e condições necessárias

para o mesmo ser capaz de funcionar da forma pretendida pela administração; e (iii) a estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção do item e de restauração do local no qual este está localizado

Os custos subsequentes com os activos tangíveis são reconhecidos como tal apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros. Todas as despesas com a manutenção e reparação dos activos são reconhecidas como gasto, de acordo com o princípio do acréscimo.

A ESTAMO calcula as amortizações dos seus activos tangíveis de acordo com o método de linha recta, de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperados dos bens (em anos):

	Vida Útil
Equipamento de Transporte	4
Equipamento Administrativo	4-8
Outros activos fixos tangíveis	5-10

Quando existe indicação de que um activo possa estar em imparidade, é estimado o valor recuperável, sendo reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido de um activo exceda o seu valor recuperável. A ESTAMO reconhece as perdas por imparidade em resultados do período.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o justo valor menos os custos de venda e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor actual dos fluxos de caixa futuros estimados que se esperam vir o obter do uso continuado do activo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

A quantia escriturada de um item do activo fixo tangível é desreconhecida pela ESTAMO nas seguintes situações: (i) no momento da alienação; e (ii) quando não se esperam futuros benefícios económicos do seu uso ou alienação.

O ganho ou perda decorrente do desreconhecimento de um item do activo fixo tangível: (i) é incluído nos resultados quando o item é desreconhecido; e (ii) é determinado como o produto líquido da alienação, se o houver, e a quantia escriturada do item.

2.g. - Propriedades de investimento

Uma propriedade de investimento é reconhecida como um activo quando, e apenas quando: (i) for provável que os futuros benefícios económicos que estejam associados à propriedade de investimento fluirão para o Grupo; e (ii) o custo da propriedade de investimento possa ser mensurado fiavelmente.

A ESTAMO classifica como propriedades de investimento as propriedades (imóveis/terrenos) detidos com o objectivo de obter rendas, de valorização do capital ou de ambas e as propriedades que estejam a ser construídas ou desenvolvidas para futuro uso como propriedade de investimento.

As propriedades de investimento são mensuradas inicialmente pelo seu custo, incluindo os custos de transacção que lhes sejam directamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial as propriedades de investimento são mensuradas ao justo valor, o qual reflecte as condições de mercado à data de balanço. As mensurações do justo valor têm por base as avaliações independentes realizadas no final de cada período de relato.

Os custos subsequentes com as propriedades de investimento só são reconhecidos no activo se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros acrescidos face aos considerados no reconhecimento inicial.

Os ganhos ou perdas provenientes de alterações no justo valor de propriedades de investimento são reconhecidos nos resultados do período em que ocorram.

As propriedades de investimento são desreconhecidas na alienação ou quando forem permanentemente retiradas de uso e nenhuns benefícios económicos forem esperados da sua alienação.

Os ganhos ou perdas provenientes da retirada ou alienação de propriedades de investimento são determinados como a diferença entre o produto líquido da alienação e a quantia escriturada do activo e são reconhecidos nos resultados (a menos que a IAS 17 exija doutra maneira no caso de uma venda e relocação) no período da retirada ou da alienação.

2.h. – Outros activos intangíveis

Não Aplicável

2.i. - Imparidade de activos

Os activos que não têm uma vida útil definida não estão sujeitos a amortização, mas são objecto de testes de imparidade anuais a exemplo do que acontece com o *goodwill* e os activos intangíveis em curso. Os activos sujeitos a amortização são revistos quanto à imparidade sempre que eventos ou alterações nas condições envolventes indiquem que o valor pelo qual se encontram registados nas demonstrações financeiras consolidadas possa não ser recuperável. Uma perda por imparidade é reconhecida pelo montante do excesso da quantia contabilística do activo face ao seu valor recuperável. A quantia recuperável é a mais alta de entre o justo valor de um activo deduzido dos gastos para venda e o seu valor de uso. Na impossibilidade de atribuir uma quantia recuperável a um determinado activo, o mesmo deverá ser agregado com outros activos, de forma que conjuntamente gerem fluxos de caixa independentes e, dessa forma, constituam uma UGC (Unidade geradora de caixa). Sempre que se verifique uma perda por imparidade numa UGC à qual tenha sido alocado *goodwill*, a perda será alocada em primeiro lugar ao *goodwill* sendo o remanescente rateado por entre os activos que a compõem com base no valor líquido de

balanço dos mesmos. Nesta repartição pelos activos, o valor ajustado de cada um não poderá ficar inferior ao maior de entre o valor de um activo deduzido dos gastos para venda, o seu valor de uso e 0 (zero).

A perda por imparidade é reconhecida na demonstração dos resultados, para activos registados ao custo histórico depreciado e como um decréscimo da reavaliação para os que se encontram reconhecidos ao justo valor na transição. Neste último caso, qualquer excesso remanescente será reconhecido na demonstração dos resultados. A amortização do bem será ajustada prospectivamente de acordo com o valor amortizável ajustado pela imparidade registada.

2.j. - Activos biológicos e produtos agrícolas

Não Aplicável

2.k. - Outros activos financeiros

Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento

Os activos financeiros são classificados de acordo com cada uma das seguintes categorias, dependendo do objectivo para o qual esse activo foi adquirido:

- Empréstimos concedidos e contas a receber são activos financeiros não derivados com pagamentos fixados ou determináveis que não estão cotados num mercado activo. Estes activos são mensurados inicialmente pelos seus justos valores acrescidos dos custos de transacção directamente atribuíveis à sua aquisição e são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado através do método do juro efectivo.

Os investimentos em instrumentos de capital próprio que não tenham um preço de mercado cotado num mercado activo e cujo justo valor não possa ser fiavelmente mensurado (bem como os derivados que estejam ligados a esses instrumentos de capital próprio e que devam ser liquidados pela entrega dos mesmos), são mensurados pelo custo.

Um activo financeiro é desreconhecido quando:

- Os direitos contratuais aos fluxos de caixa resultantes desse activo expiram;
- Tenham sido transferidos substancialmente todos os riscos e benefícios associados à detenção desse activo; ou
- Apesar dos riscos e benefícios não terem sido substancialmente transferidos, a ESTAMO não reteve o controlo sobre esse activo.

Reclassificações entre categorias de activos financeiros

Não Aplicável

Imparidade

A ESTAMO avalia regularmente se existe prova objectiva de que um activo financeiro, ou grupo de activos financeiros, apresenta sinais de imparidade. Para os activos financeiros que apresentam sinais de imparidade, é determinado o respectivo valor recuperável.

Quando existe evidência de imparidade nos activos financeiros disponíveis para venda, a perda potencial acumulada registada no capital próprio (correspondente às variações negativas no justo valor) é transferida para resultados. Para as restantes categorias de activos financeiros não mensurados pelo justo valor (incluindo investimentos em instrumentos de capital próprio mensurados pelo custo), as perdas por imparidade reconhecidas são registadas directamente nos resultados.

Reversão da imparidade - Activos financeiros mensurados pelo custo amortizado

Se, num período subsequente, a quantia da perda por imparidade diminuir e tal facto for objectivamente relacionado com um acontecimento que ocorra após o reconhecimento da imparidade, a perda por imparidade anteriormente reconhecida é revertida, não excedendo contudo o custo amortizado que resultaria caso a imparidade não tivesse sido reconhecida à data em que a mesma foi revertida.

Reversão da imparidade - Activos financeiros mensurados pelo custo

No caso de investimentos em instrumentos de capital próprio que sejam mensurados pelo custo, as perdas de imparidade reconhecidas não são reversíveis.

2.l. - Outras contas a receber

As contas a receber são uma das quatro categorias de activos financeiros anteriormente referidas. Desta forma, as contas a receber são mensuradas inicialmente pelo seu justo valor e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado usando o método do juro efectivo. As perdas por imparidade verificadas são reconhecidas nos resultados.

O ajustamento para imparidade das contas a receber é estabelecido quando há evidência objectiva de que a ESTAMO não receberá parte ou a totalidade dos montantes em dívida, nos termos acordados. Dificuldades financeiras significativas por parte do devedor, probabilidade de o devedor se tornar insolvente ou a falha sucessiva de pagamentos por parte do devedor, são considerados indicadores que a conta a receber está numa situação de imparidade.

O valor do ajustamento é a diferença entre o valor reconhecido em balanço e o valor presente estimado dos fluxos de caixa futuros, descontados à taxa de juro efectiva. O valor do ajustamento é reconhecido na demonstração dos resultados.

2.m. – Inventários

Os inventários são valorizados ao menor entre o seu custo de aquisição e o valor realizável líquido. O custo dos inventários inclui todos os custos de compra, custos de conversão e outros custos incorridos para colocar os inventários no seu local e na sua condição actual.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado no decurso normal da actividade deduzido dos respectivos custos de venda.

As diferenças entre o valor de custo e o valor realizável líquido, quando mais baixo, encontram-se registadas na rubrica perdas de imparidade em inventários.

2.n. - Caixa e depósitos bancários

Caixa compreende o dinheiro em caixa e em depósitos à ordem. Equivalentes de caixa são investimentos a curto prazo, altamente líquidos que sejam prontamente convertíveis para quantias conhecidas de dinheiro e que estejam sujeitos a um risco insignificante de alterações de valor.

2.o. - Activos e passivos detidos para venda

A ESTAMO classifica um activo ou um grupo para alienação como detido para venda se a sua quantia escriturada vai ser recuperada principalmente através de uma transacção de venda em vez de através de uso continuado.

Os activos ou grupos para alienação assim classificados estão disponíveis para venda imediata na sua condição presente e a venda desses activos ou grupos para alienação é altamente provável.

Espera-se que as vendas dos activos ou dos grupos para alienação sejam concluídas até um ano a partir da data da respectiva classificação como detidos para venda. Existem com frequência acontecimentos e circunstâncias fora do controlo da ESTAMO que obrigam a estender o período para concluir as vendas para lá de um ano, apesar de se manter comprometimento com a venda dos activos ou dos grupos para alienação; nestes casos, é mantida a classificação de detidos para venda.

Os activos ou grupos para alienação, classificados como detidos para venda, são mensurados pelo menor valor entre as respectivas quantias escrituradas e os respectivos justos valores menos os custos de vender. Antes da classificação inicial dos activos ou grupos para alienação como detidos para venda, as respectivas

quantias escrituradas foram mensuradas de acordo com as IFRS aplicáveis. Por outro lado, são reconhecidas perdas por imparidade relativamente a reduções do activo ou grupo de activo para alienação para o justo valor menos os custos de vender e são reconhecidos ganhos para qualquer aumento no justo valor menos os custos de vender dos activos até à quantia inicial.

2.p. - Instrumentos de capital próprio

Um instrumento financeiro é classificado como sendo um instrumento de capital próprio, quando o mesmo evidencia um interesse residual nos activos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os custos directamente atribuíveis à emissão de instrumentos de capital próprio são registados como uma dedução ao valor da emissão.

As distribuições aos detentores dos instrumentos de capital próprio da ESTAMO apenas são reconhecidas como um passivo e debitadas directamente no capital próprio da entidade, no exercício em que essas distribuições são aprovadas pelo accionista da ESTAMO.

2.q. - Provisões, activos contingentes e passivos contingentes

Provisões

Uma provisão é um passivo de tempestividade ou quantia incerta.

Uma provisão é reconhecida quando: (i) a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou construtiva) como resultado de um acontecimento passado; (ii) é provável que um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos seja exigido para liquidar a obrigação; e (iii) possa ser feita uma estimativa fiável da quantia da obrigação.

O reconhecimento inicial da provisão é efectuado por débito nos resultados, sendo a reversão da mesma efectuada quando o acontecimento que lhe esteve na origem deixar de ser provável. A reversão da provisão é identicamente reflectida nos resultados do exercício.

A provisão é utilizada directamente nos dispêndios relativos aos quais a mesma foi inicialmente reconhecida, não sendo nesses casos registado qualquer ganho ou perda na demonstração dos resultados.

Quando o efeito do valor temporal do dinheiro for material, a quantia da provisão registada corresponde ao valor presente dos dispêndios que se esperam necessários para liquidar a obrigação. Nestes casos a quantia da provisão aumenta em cada período para reflectir a passagem do tempo, sendo esse aumento reconhecido como um gasto com juros.

Activos e passivos contingentes

Um passivo contingente é: (i) uma possível obrigação que surge proveniente de acontecimentos passados e cuja existência somente é confirmada pela ocorrência, ou não ocorrência, de um ou mais acontecimentos futuros incertos, não totalmente sob o controlo da Empresa; ou (ii) uma obrigação presente que surge de acontecimentos passados mas que não é reconhecida porque: não é provável que um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos seja necessário para liquidar a obrigação ou porque a quantia da obrigação não pode ser mensurada com suficiente fiabilidade.

Um activo contingente é um possível activo que surge de acontecimentos passados e cuja existência somente é confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros incertos não totalmente sob o controlo da Empresa.

Os activos e passivos contingentes não são reconhecidos na face das demonstrações financeiras, mas divulgados nas notas anexas. Nos casos em que a possibilidade de um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos for remota ou se for pouco provável que ocorra o influxo de benefícios económicos, os respectivos passivos contingentes ou activos contingentes não são divulgados.

2.r. - Instrumentos financeiros derivados e contabilidade de cobertura

Não Aplicável

2.s. - Outros passivos financeiros

Não Aplicável

2.t. - Benefícios dos empregados

Não Aplicável

2.u. – Locações

A ESTAMO classifica as operações de locações como locações financeiras ou locações operacionais, em função da sua substância e não da sua forma legal, dando cumprimento aos critérios estabelecidos na IAS 17.

Situações em que a ESTAMO age como locatário – Locação financeira

Os contratos de locação financeira são registados, na data do seu início, no activo e no passivo, pelo custo de aquisição da propriedade locada, que corresponde ao valor actual das rendas de locação vincendas. As rendas são constituídas: (i) pelo encargo financeiro que é debitado em resultados; e (ii) pela amortização financeira do capital que é deduzida ao passivo. Os encargos financeiros são reconhecidos como gastos ao

longo do período de locação, a fim de produzirem uma taxa de juro periódica constante sobre o saldo remanescente do passivo em cada período.

Situações em que a ESTAMO age como locatário – Locação operacional

Os pagamentos de locação ao abrigo de contratos de locação operacional, são registadas como um gasto no período em que ocorrem, numa base de linha recta durante o período de locação.

Situações em que a ESTAMO age como locador – Locação operacional

O Fundo apresenta os activos sujeitos a locação operacional no seu balanço de acordo com a natureza do activo.

Os rendimentos provenientes de contratos de locação operacional, são reconhecidos no rendimento numa base de linha recta durante o prazo da locação.

Os custos directos iniciais incorridos são adicionados à quantia escriturada do activo locado e reconhecidos como um gasto durante o prazo da locação, na mesma base do rendimento da locação.

2.v. - Reconhecimento de gastos e perdas e de rendimentos e ganhos

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime contabilístico do acréscimo. As diferenças entre os montantes pagos e recebidos e os respectivos gastos e rendimentos são registados no passivo e no activo respectivamente.

Rédito

O rédito é o influxo bruto de benefícios económicos durante o período proveniente do curso das actividades ordinárias da ESTAMO quando esses influxos resultam em aumentos de capital próprio, que não sejam aumentos relacionados com contribuições de participantes no capital próprio.

O rédito é mensurado pelo justo valor da retribuição recebida ou a receber.

Vendas de bens

O rédito proveniente das vendas de bens é reconhecido quando forem satisfeitas todas as condições seguintes:

- A Empresa tenha transferido para o comprador os riscos e vantagens significativos da propriedade dos bens;

- A Empresa não retenha envolvimento continuado de gestão com grau geralmente associado com a posse nem o controlo efectivo dos bens vendidos;
- A quantia do rédito seja fiavelmente mensurada;
- Seja provável que os benefícios económicos associados com a transacção fluam para a Empresa; e
- Os custos incorridos ou a serem incorridos referentes à transacção possam ser fiavelmente mensurados.

Prestação de Serviços

O rédito associado com uma transacção que envolva prestação de serviços é reconhecido quando o desfecho dessa transacção possa ser fiavelmente estimado, isto é, quando:

- A quantia de rédito seja fiavelmente mensurada;
- Seja provável que benefícios económicos associados com a transacção fluam para a ESTAMO;
- A fase de acabamento da transacção à data do balanço seja fiavelmente mensurada; e
- Os custos incorridos com a transacção e os custos para concluir a transacção sejam fiavelmente mensurados.

Juros, Royalties e Dividendos

O rédito proveniente do uso de activos da ESTAMO que produzam juros, royalties e dividendos é reconhecido quando:

- Seja provável que os benefícios económicos associados com a transacção fluam para a ESTAMO; e
- A quantia do rédito possa ser fiavelmente mensurada.

O rédito proveniente do uso desses activos é reconhecido nas seguintes bases:

- Os juros são reconhecidos utilizando o método do juro efectivo;
- Os royalties são reconhecidos num regime de acréscimo de acordo com a substância do acordo relevante; e
- Os dividendos são reconhecidos quando for estabelecido o direito da ESTAMO (enquanto accionista) de receber o pagamento, excepto nas associadas em que o rédito corresponde ao resultado atribuível à participação.

Contratos de construção

Não Aplicável

Concessões

Não Aplicável

Trabalhos para a própria Entidade

Não Aplicável

Custos de empréstimos

De acordo com o preconizado na IAS 23, os encargos financeiros relacionados com empréstimos são reconhecidos como um gasto do período em que sejam incorridos, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios e em conformidade com o método da taxa de juro efectiva.

Subsídios do Governo

Não Aplicável

2.w. - Imposto sobre o rendimento

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

Imposto corrente é a quantia a pagar ou a recuperar de impostos sobre o rendimento respeitante ao lucro ou à perda tributável de um período.

Os Impostos Diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos activos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Diferenças temporárias são diferenças entre a quantia escriturada de um activo ou de um passivo e a sua base de tributação.

Activos por impostos diferidos

Activos por Impostos Diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento recuperáveis em períodos futuros respeitantes a:

- Diferenças temporárias dedutíveis;
- O reporte de perdas fiscais não utilizadas;
- O reporte de créditos tributáveis não utilizados.

Um Activo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias e reportes fiscais dedutíveis até ao ponto em que seja provável que exista um lucro tributável ao qual a diferença temporária

dedutível possa ser usada, a não ser que o activo por impostos diferidos resulte do reconhecimento inicial de um activo ou passivo numa transacção que:

- Não seja uma concentração de actividades empresarias; e
- No momento da transacção, não afecte o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

A ESTAMO reconhece Activos por Impostos Diferidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis associados aos investimentos em subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos, até ao ponto em que seja provável que:

- A diferença temporária reverterá no futuro previsível; e
- Estará disponível o lucro tributável contra o qual a diferença temporária será utilizada.

Passivos por impostos diferidos

Passivos por Impostos Diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento pagáveis em períodos futuros com respeito a diferenças temporárias tributáveis.

Um Passivo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias tributáveis excepto quando esse imposto diferido resultar de:

- Reconhecimento inicial do *goodwill*; ou
- Reconhecimento inicial de um activo ou passivo numa transacção que não seja uma concentração de actividades empresariais e não afecte, no momento dessa transacção, nem o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

A ESTAMO reconhece Passivos por Impostos para todas as diferenças temporárias tributáveis associados aos investimentos em subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos, sempre que não sejam cumulativamente satisfeitas as seguintes condições:

- O ESTAMO seja capaz de controlar a tempestividade da reversão da diferença temporária; e
- Seja provável que a diferença temporária não seja revertida no futuro previsível.

Os Activos ou Passivos por Impostos Correntes dos períodos correntes e anteriores são mensurados pela quantia que se espera que seja recuperada ou paga às autoridades fiscais, usando as taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Os Activos e Passivos por Impostos Diferidos são mensurados pelas taxas fiscais que se espera que se apliquem no período em que seja realizado o activo ou em que seja liquidado o passivo, tendo como base as taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Os Impostos Correntes e Diferidos são reconhecidos como um rendimento ou como um gasto e incluídos no resultado líquido do período, excepto quando o imposto provenha de uma transacção ou acontecimento que seja reconhecido, no mesmo ou num diferente período, directamente no capital próprio, caso em que o respectivo imposto é directamente debitado ou creditado ao Capital Próprio.

Os Activos por Impostos Correntes são compensados com passivos por impostos correntes apenas quando:

- A ESTAMO tiver um direito legalmente executável para compensar as quantias reconhecidas; e
- Pretenda liquidar numa base líquida, ou realizar o activo e liquidar simultaneamente o passivo.

Os Activos por Impostos Diferidos e os Passivos por Impostos Diferidos são compensados apenas quando:

- O ESTAMO tiver um direito legalmente executável de compensar activos por impostos correntes contra passivos por impostos correntes; e
- Os activos por impostos diferidos e os passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre:
  (i) a mesma entidade tributável; ou
  (ii) diferentes entidades tributáveis que pretendam ou liquidar passivos e activos por impostos correntes numa base líquida, ou realizar os activos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro em que as quantias significativas de passivos ou activos por impostos diferidos se esperem que sejam liquidadas ou recuperadas.

2.x. - Resultado por acção

Os resultados por acção básicos são calculados dividindo o lucro atribuível aos detentores de capital próprio ordinário da ESTAMO pelo número médio ponderado de acções ordinárias em circulação durante o período.

O Resultado por Acção diluído, em que o número médio de acções ordinárias emitidas é ajustado para assumir a conversão de todas as potenciais acções ordinárias tratadas como diluidoras, é idêntico ao resultado por acção básico uma vez que a ESTAMO não possui acções diluidoras.

2.y. - Operações descontinuadas

As operações claramente individualizáveis dentro ESTAMO que foram ou vão ser alienadas são consideradas operações descontinuadas. O impacto na demonstração dos resultados é apresentado numa única linha, pelo seu montante líquido de impostos.

2.z. - Reporte por segmentos

Não Aplicável

3. Políticas de gestão do risco financeiro

De acordo com o disposto na IFRS 7, existem quatro tipos de riscos financeiro a que a ESTAMO se pode expor:

- Risco de Mercado, o qual inclui três tipos de risco:
  (i) risco de moeda – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de câmbio.
  A Empresa não detém investimentos em operações externas que sejam materialmente relevantes e cujos activos líquidos estejam expostos ao risco cambial.
  (ii) risco de taxa de juro do justo valor – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de juro do mercado.
  (iii) risco de preço – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar como resultado de alterações nos preços de mercado, quer essas alterações sejam causadas por factores específicos do instrumento individual ou do seu emitente, quer por factores que afectem todos os instrumentos negociados no mercado. O risco de mercado engloba não somente o potencial de perdas mas também o potencial de ganhos.

- Risco de crédito – é o risco de que um participante de um instrumento financeiro não venha a cumprir uma obrigação e faça com que o outro participante incorra numa perda financeira.
  A Empresa encontra-se sujeita a risco de crédito que concede aos seus clientes. Contudo, as vendas a crédito estão sujeitas a regras que asseguram que estas são efectuadas a clientes com um histórico de crédito apropriado e que se encontram dentro dos limites da exposição dos saldos máximos pré-definidos e aprovados para cada cliente.

- Risco de liquidez (também referido como risco de financiamento) – é o risco de que a Empresa venha a encontrar dificuldades na obtenção de fundos para satisfazer compromissos associados aos instrumentos financeiros. O risco de liquidez pode resultar de uma incapacidade de vender rapidamente um activo financeiro no fecho do mercado pelo seu justo valor. O risco de liquidez não tem significado na ESTAMO.

A Administração providencia princípios para a gestão do risco como um todo e políticas que cobrem áreas específicas, como o risco cambial, o risco de taxa de juro, risco de crédito, o uso de derivados e outros instrumentos financeiros não derivados e o investimento do excesso de liquidez. Contudo, na sua avaliação global do risco, a Empresa não tem vindo a utilizar quaisquer instrumentos financeiros derivados na gestão desses riscos.

4. Activos fixos tangíveis

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, o movimento ocorrido no valor dos activos fixos tangíveis, bem como as respectivas depreciações acumuladas foi o seguinte:

31 de Dezembro de 2010							
Activos Fixos Tangíveis	Terrenos e recursos naturais	Edifícios e Outras Construções	Equipamento Básico	Equipamento Transporte	Equipamento Administ	Outros Activos Fixos Tangíveis	Total
Activo Bruto							
Saldo Inicial				13.140,00	315.458,79	921,33	329.520,12
Adições						7.620,60	7.620,60
Revalorizações							0,00
Alienações						-349,00	-349,00
Saldo Final							0,00
	0,00	0,00	0,00	13.140,00	315.458,79	8.192,93	336.791,72
Depreciações Acumuladas							
Saldo Inicial				5.748,75	256.920,90	525,20	263.194,85
Adições				3.285,00	19.838,37	7.735,07	30.858,44
Revalorizações							0,00
Alienações						-305,78	-305,78
Outras Transf e Abates							0,00
Saldo Final							0,00
	0,00	0,00	0,00	9.033,75	276.759,27	7.954,49	293.747,51
Perdas de imparidade Acumuladas							
Saldo Inicial							0,00
Adições							0,00
Revalorizações							0,00
Alienações							0,00
Saldo Final							0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quantia escriturada	0,00	0,00	0,00	4.106,25	38.699,52	238,44	43.044,21

5. - Propriedades de investimento

O principal critério usado para distinguir propriedades de investimento de propriedades detidas para venda no curso ordinário dos negócios provém do arrendamento ou da intenção quanto ao destino a atribuir ao imóvel definido pela administração.

As principais tipologias de propriedades de investimento em 2010 são: activos imobilizados arrendados ou passíveis de serem alugados e tiveram a seguinte variação no exercício de 2008:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2010	
	JUSTO VALOR	CUSTO
Saldo inicial	112.447.365,72	
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	-546.415,57	
Aumentos - Aquisições		
Alienações		
Transferências para e de inventários	118.483,85	
Depreciações		
Outras variações		
Saldo Final	112.019.434,00	
Total		

:

	Método do Valor Residual					Valor suportado por prospecção	
			0,5 anos para aprovação de				
	Método do Valor Residual		3,5 anos para comercialização;				
			2 anos para comercialização;				
			1,5 anos para infraestruturas e 2 anos para comercialização;				
	Método do Valor Residual		11 anos para comercialização;				
	Método do Rendimento						
	Método do Rendimento						Valor do imóvel apurado
