GRUPO SAGESTAMO

ESTAMO

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2011

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

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda. – 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

Índice

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 1

A. INTRODUÇÃO 2

B. MERCADO IMOBILIÁRIO 4

C. ACTIVO LÍQUIDO 6

D. Organização e Regulamentos 7

E. Vendas de Imóveis 7

F. Compra de Imóveis 9

G. PROMOÇÃO E CONSTRUÇÃO NOVA 10

1. Promoção Imobiliária 10
2. Construção Nova 12
3. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis 13

H. ARRENDAMENTOS 14

I. COLABORAÇÃO COM A DIRECÇÃO GERAL DO TESOURO E FINANÇAS (DGTF) E OUTRAS ENTIDADES PÚBLICAS 15

J. FINANCIAMENTO 15

K. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 17

1. Resultados Operacionais: 17
2. Resultados Financeiros e Resultados Correntes: 18
3. Resultado Líquido do Exercício 18

L. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 19

M. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE 19

N. PERSPECTIVAS PARA 2012 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO 19

O. ESTRUTURA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DA COMISSÃO DE AUDITORIA E DE AVALIAÇÃO 19

P. ESTRUTURA DE REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO .20

Q. RESPONSÁVEIS PELA AUDITORIA EXTERNA 20

R. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 20

S. CONTENCIOSO – PROCESSO LUÍS LEAL OLIVEIRA 20

T. OUTROS ASSUNTOS 21

U. NOTA FINAL 21

II. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE 22

i. Missão, Objetivos e políticas da empresa 22
ii. Distribuição das competências pelos membros do Conselho de Administração (CA) 22
iii. Sistemas de controlo de riscos 23
iv. Avaliação do Grau de Cumprimentos dos Principios de Bom Governo 24

v. Estrutura do Conselho de Administração e das Comissões de Auditoria e de Avaliação 24
vi. Declaração sobre Política de Remunerações dos membros dos Órgãos Sociais ..27
III. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS 29
ANEXOS 34
Anexo I - Curricula 35
IV. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2011 40
V. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO 93
VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS 94

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 ações de valorização urbanística e para a construção ou reabilitação de imóveis para arrendamento ou venda.

O ano de 2011 foi um ano particularmente difícil para a ESTAMO, bem como para a generalidade das empresas que atuam no setor imobiliário pois a crise neste setor acentuou-se com reflexos diretos nomeadamente no volume de vendas e na desvalorização de ativos em carteira, como também no aumento das taxas de juro que no caso do Estamo mais do que triplicaram de 2010 para 2011.

Mesmo nesta conjuntura os objetivos definidos para o corrente ano para a Estamo foram, com exceção das vendas contratadas e dos resultados do exercício, na sua globalidade alcançados.

O volume de vendas contratadas em 2011, ascendeu a 47,7 milhões de euros, valor inferior aos 58,3 milhões de euros alcançados no ano anterior.

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

As vendas escrituradas ascenderam a 78,4 milhões de euros em 2011 o que representa um aumento de cerca de 10,2 milhões face ao valor registado em 2010 que foi de 68,2 milhões de euros. Daquelas vendas, 42,4 milhões de euros foram contratadas em anos anteriores.

Os arrendamentos e indemnizações por ocupação atingiram em 2011 o montante de 44,2 milhões de euros, valor superior em 141,5% ao verificado no ano anterior.

As compras contratadas de imóveis atingiram cerca de 15 milhões de euros, valor inferior em 95,8% ao verificado em 2010. Estes imóveis foram todos adquiridos ao Estado e a outros Entes Públicos, com exceção de três, no valor

de 6,9 milhões de euros que foram adquiridos a terceiros sendo que dois no valor 6,9 milhões de euros foram prometidos adquirir ao Fundo Fundiestamo I e um no valor de 30 mil euros foi adquirido a uma entidade privada.

A Estamo preparou em 2011 as suas demonstrações financeiras individuais em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia até 31 de Dezembro de 2011.

Atendendo aos critérios de mensuração adotados no âmbito da adoção das IFRS, todos os imóveis Estamo foram no final de 2011 alvo de avaliações por peritos certificados, para efeitos de ajustamento dos respetivos valores contabilísticos.

Em função das avaliações efetuadas verificou-se uma perda (imparidade/redução de justo valor) no valor de cerca de 66,6 milhões de euros que foi registada neste exercício. Deste valor, 63,9 milhões de euros dizem respeito a perdas por imparidade em inventários e 2,7 reduções de justo valor em propriedades de investimento. No ano anterior a perda verificada foi de apenas 15,8 milhões de euros, dos quais 14,7 em inventários.

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 38,8 milhões de euros face aos respetivos valores contabilísticos.

O resultado operacional ascendeu a 26,5 milhões de euros negativos, valor que contrapõe com os 7,7 milhões de euros positivos alcançados em 2010. Para este resultado contribuíram de forma significativa o valor de 66,6 milhões de euros das imparidades/redução de justo valor registadas e a impossibilidade de registar os ganhos de justo valor dos imóveis no montante de 38,8 milhões de euros. Se se tivesse em conta o efeito do acréscimo potencial do valor do património, que não foi registado contabilisticamente em respeito nelo normativo contabilístico, o resultado operacional passaria a ser de 12,3 milhões de euros positivos.

Os resultados líquidos ascenderam a cerca de 72,6 milhões de euros negativos, valor superior aos cerca de 8,7 milhões de euros negativos

alcançados no ano anterior. Para este valor contribuíram a referida imparidade de 66,6 milhões de euros, resultante da desvalorização do valor dos imóveis tendo em consideração o ajustamento do preço às dificuldades e realidade do mercado imobiliário e, também os 69,7 milhões de euros de juros suportados em 2011. Importa salientar que o aumento das taxas de juro aplicáveis aos suprimentos obtidos juntos do acionista conduziu a que a taxa de juro média destes financiamentos tenha passado de 1,6 % de 2010 para 5,3% em 2011, o que corresponde em valor absoluto a mais de 48 milhões de euros de juros do que em 2010.

B. MERCADO IMOBILIÁRIO

A evolução da economia portuguesa durante o ano de 2011 ficou marcada pelo início do processo de ajustamento dos desequilíbrios macroeconómicos estruturais, no contexto do Programa de Assistência Económica e Financeira a Portugal. O sucesso deste ajustamento é determinante para garantir o restabelecimento dos equilíbrios macroeconómicos básicos, a redução das necessidades crónicas de financiamento externo da economia portuguesa e o retomar de um processo de crescimento sustentável, assegurando assim o regresso dos agentes residentes ao financiamento junto dos mercados internacionais.

As estatísticas e projeções do Banco de Portugal apontam para uma contração da economia em 2011 e 2012, seguida de uma virtual estagnação em 2013.

A contração da atividade económica no País, sem precedente no passado recente, encontra-se associada a uma queda significativa da procura interna, tanto pública como privada, acompanhada por um crescimento significativo das exportações.

Esta quebra da procura interna, bem como a acentuada quebra do investimento verificada, afetaram muito significativamente o já debilitado mercado imobiliário, o que teve como consequência que durante o ano de 2011 tivesse havido lugar a muito poucas transações, tendo a atividade de promoção permanecido praticamente estagnada. De entre os fatores que mais afetaram a evolução do mercado imobiliário, salientam-se os seguintes:

- registo do volume de investimento muito baixo: a atividade de investimento em imobiliário institucional atingiu cerca de 150 milhões de euros em 2011, o que representa cerca de quatro vezes menos que a média anual dos últimos dez anos (o valor considerado diz respeito apenas à atividade de mercado, não incluindo operações dentro do mesmo grupo económico)

- redução da liquidez dos investidores institucionais nacionais e crescimento do peso relativo dos investidores particulares: com a redução das disponibilidades dos fundos de investimento imobiliário e a transferência de parte dos fundos de pensões da banca para o Estado, boa parte da capacidade de investimento institucional desapareceu; em contrapartida, existe um interesse crescente por parte de pequenos investidores e alguns 'family offices' no investimento imobiliário;

- forte quebra do investimento estrangeiro: verificou-se um nível de investimento estrangeiro francamente baixo, mantendo-se eventuais investidores, em número reduzido, na expetativa da evolução da economia portuguesa ou da possibilidade de encontrar bons investimentos a muito baixo preço;

- aumento das taxas de remuneração ('yields') dos contratos de arrendamento: face ao risco geral do País, à situação do mercado imobiliário, aos riscos de incumprimento e à reduzida procura, verificou-se uma subida geral das 'yields' praticadas, o que teve como consequência uma tendência para a diminuição do valor dos imóveis destinados a arrendamento.

Analisando os vários setores que integram o mercado imobiliário, verifica-se que a situação de reduzida atividade foi transversal, embora com evoluções diferentes conforme os casos:

Assim, no que diz respeito à habitação, a diminuição do recurso ao crédito, resultante das restrições impostas pelas entidades financiadoras e pelo Estado, e da impossibilidade de as famílias assumirem compromissos de longo prazo, associadas às dificuldades que as mesmas atravessam, com uma taxa de desemprego que no final de 2011 atingiu os 13,5%, fez com que o mercado de compra de habitação própria tivesse uma quebra muito significativa; em contrapartida, o mercado do arrendamento sofreu um acréscimo de procura,

numa tendência que traduz a existência de uma mudança de paradigma que tenderá a impor-se.

Quanto ao retalho, a redução do poder de compra e a diminuição dos níveis de consumo das famílias, associadas ao facto de se tratar de uma atividade madura, tiveram como consequência uma forte quebra nesta atividade, tanto do lado da procura como do lado da oferta.

No que toca ao setor dos escritórios, este apresentou o pior volume de atividade desde que há registos de absorção total. A principal atividade, neste sector, resultou do facto de as empresas, em altura de crise, procurarem uma redução de custos através da redução das áreas ocupadas e da redução dos custos unitários de ocupação, seja através da renegociação das rendas ou da mudança de instalações.

O setor industrial teve em 2011, à semelhança dos outros setores já referidos, uma atividade muito próxima da estagnação, com uma procura residual e o lançamento de novos produtos apenas pontual.

Em comparação com os restantes setores, o setor da hotelaria foi o menos afetado em termos de procura, facto que resulta de uma maior procura em termos de turismo interno e de uma melhoria do desempenho económico dos principais mercados emissores.

C. ACTIVO LÍQUIDO

O Ativo Líquido da ESTAMO sofreu em 2011 uma redução de 3,69% tendo atingido os 1.395 milhões de euros. Esta diminuição do valor do ativo líquido fica a dever-se essencialmente quer à alienação de imóveis que se encontravam registados no ativo pelo valor contabilístico de 76,7 milhões de euros quer ao registo de perdas por imparidades no valor dos inventários e propriedades de investimento no valor de 66,6 milhões de euros.

O valor dos imóveis detidos no final do ano ascenderam a 1.219,64 milhões de euros. Deste montante cerca de 369,2 milhões de euros são imóveis com

contrato promessa de compra e venda, 739,64 milhões de euros estão em existências e 110,8 milhões de euros são propriedades de investimento.

Este património está afeto às seguintes finalidades:

- Imóveis para venda – 285,48 milhões de euros,
- Edifícios arrendados ou ocupados a arrendar – 425,86 milhões de euros
- Edifícios em promoção imobiliária – 508,3 milhões de euros

Salienta-se que uma parte significativa dos imóveis em processo de reconversão urbanística bem como 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

A Estamo possui, para além do Código de Ética, vários regulamentos que têm vindo a ser aperfeiçoados, que asseguram a transparência da sua atividade, nomeadamente na alienação de imóveis, na aquisição de bens e serviços e na contratação de empreitadas. A Estamo possui também o Plano de Prevenção de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas.

Entraram em vigor os Manuais de Procedimentos das áreas de compras de imóveis, compra de bens e serviços, contratação de empreitadas, arrendamentos, avaliações, contabilidade, pagamentos e recebimentos e venda de imóveis.

E. Vendas de Imóveis

O ano de 2011 foi, como se referiu anteriormente, um ano muito difícil para todo o sector imobiliário.

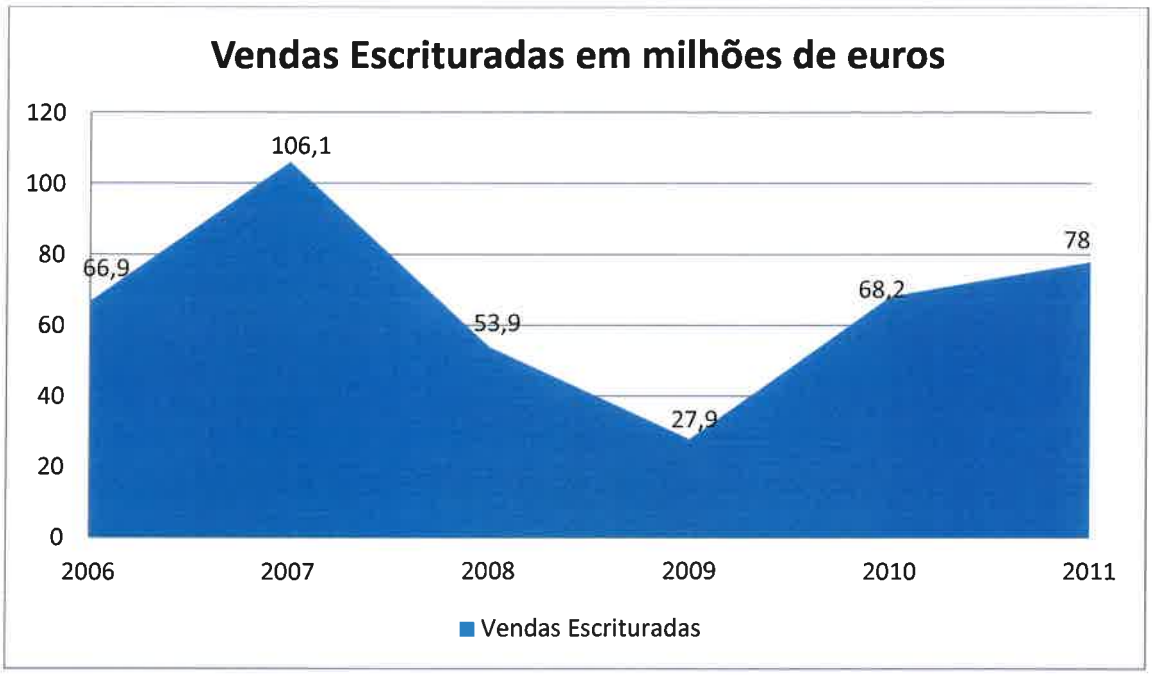
Mesmo nesta conjuntura, foi ainda possível à Estamo contratar 9 vendas no valor de cerca de 47,7 milhões de euros, valor este, como se referiu, significativamente inferior ao realizado no ano anterior. Deste conjunto, 7 vendas, no valor de cerca de 36 milhões de euros, viram, ainda neste ano, concretizadas as correspondentes escrituras de compra e venda.

Do stock colocado à venda no mercado, houve 5 imóveis para os quais não se encontraram comprador.

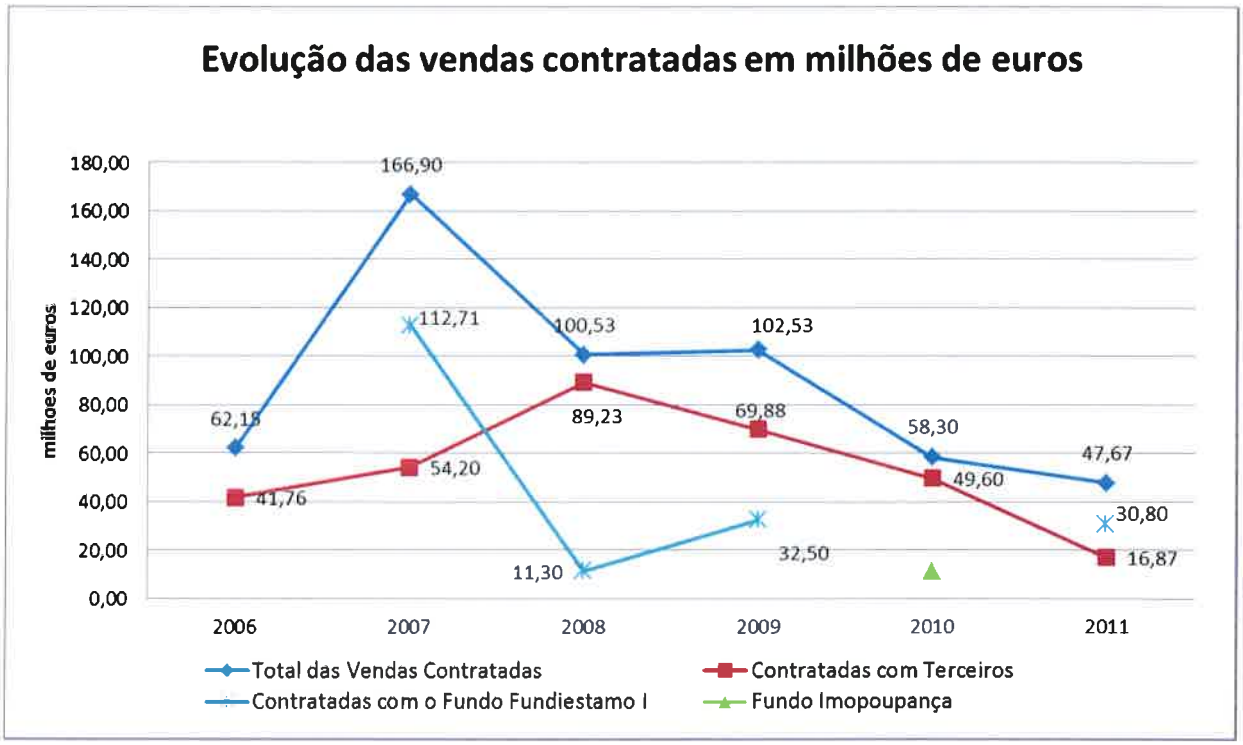
Em 2011 realizaram-se também mais 5 escrituras de compra e venda, no valor de 42,4 milhões de euros correspondentes a vendas contratadas em anos anteriores.

O valor das vendas concretizadas com escrituras em 2011 ascendeu assim a 78 milhões de euros.

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



A evolução das vendas contratadas nos últimos 6 anos evidenciam-se no gráfico seguinte, salientando-se as realizadas ao Fundo Fundiestamo I.

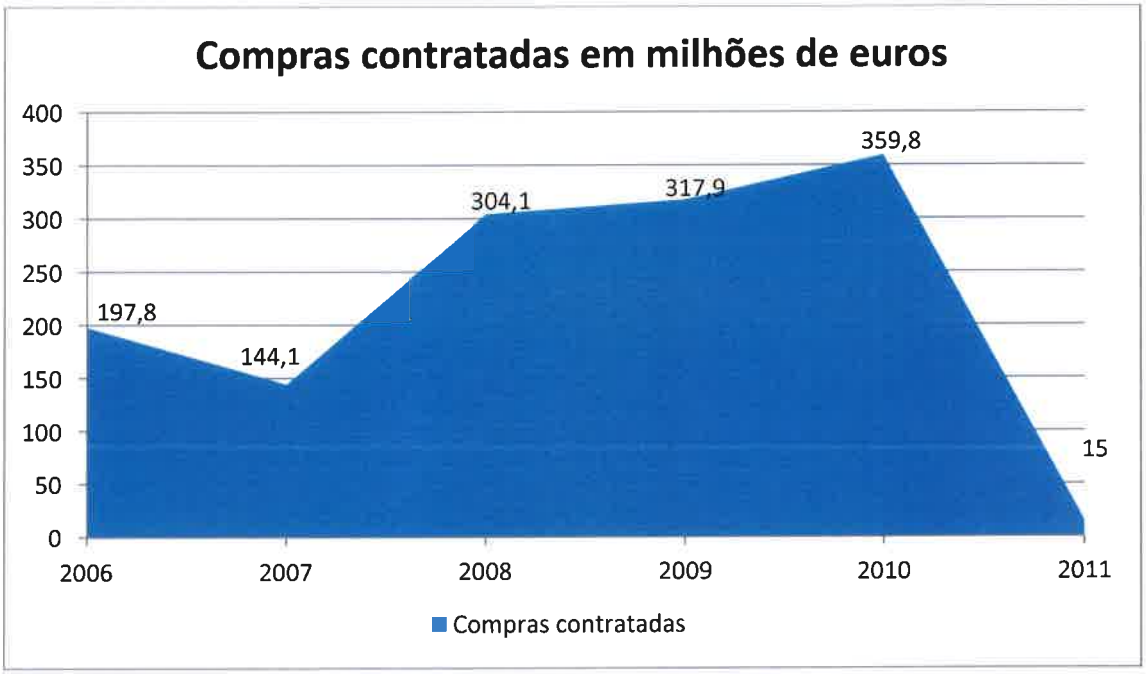


F. Compra de Imóveis

A Estamo procedeu em 2011 ao pagamento de um total de 68,9 milhões de euros relativo a imoveis adquiridos, dos quais 46,0 milhões de euros foram relativos a imóveis prometidos adquirir ao Estado no ano de 2010.

O volume de novas compras contratadas registou em 2011 o menor valor dos últimos 6 anos, sendo o seu valor de 15 milhões de euros, inferior em 95,8% ao verificado em 2010. Estes imóveis foram todos adquiridos ao Estado e a outros Entes Públicos, com exceção de três, no valor de 6,9 milhões de euros que foram adquiridos a terceiros sendo que dois, no valor 6,9 milhões de euros, foram prometidos adquirir ao Fundo Fundiestamo I e um no valor de 30 mil euros foi adquirido a uma entidade privada.

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



G. PROMOÇÃO E CONSTRUÇÃO NOVA

1. Promoção Imobiliária

No início de 2011 a sociedade detinha 32 imóveis, com uma área total de cerca de 1,7 milhões de m2, para a maior parte dos quais estão previstas operações urbanísticas que envolvem alterações dos PDM em vigor, nomeadamente, em Lisboa e Porto.

Em 2011 foram promovidos e prosseguidos diversos estudos e projetos para assegurar a viabilização de promoções urbanísticas, sendo de destacar:

- Os relativos aos Hospitais de S. José, dos Capuchos, Miguel Bombarda, do Desterro e de Santa Marta, que em conjunto com o Convento de Santa Joana totalizam cerca de 157.230m2 e fazem parte da denominada Colina de Sant'Ana.

- A do terreno junto ao lar Maria Droste e à 2.ª circular, para o qual está em curso a elaboração dos termos de referência e peças desenhadas para aprovação de uma Unidade de Execução com uma edificabilidade de cerca de 84.500 m2.

- O prosseguimento do Plano de Pormenor da Calçada da Ajuda que abrange os terrenos dos Salésias e o PM 029 e, está a ser desenvolvida pela CM Lisboa e pela SRU de Lisboa Ocidental.

- A aprovação pela Câmara Municipal de Lisboa (CML) do Plano de Pormenor (PP) do Campus de Campolide, no qual está situada a Cadeia Penitenciária de Lisboa e para o qual está em curso um procedimento de classificação, sendo que a Zona Especial de Proteção (ZEP), ao envolver também outros edifícios contíguos à Cadeia, poderá vir a inviabilizar tanto este Projeto como o Acordo de Principio já estabelecido com a Universidade Nova de Lisboa (UNL) para a construção da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas (FCSH).

- O estudo de desenho urbano para a Av. de Berna que envolveu a parte adquirida do Hospital Curry Cabral e o PMP 191 e a atual FCSH, em Lisboa, que serve de base à elaboração já em curso, sob a égide da CML de uma Unidade de Execução.

Parte dos imóveis referidos constituem as operações urbanísticas mencionadas no protocolo celebrado entre a Estamo e a CML em Maio de 2011.

Importa ainda referir:

- O prosseguimento da elaboração dos estudos de desenho urbano para os terrenos do Laboratório Nacional de Investigação Veterinária (LNIV) em Lisboa.

- A elaboração do estudo prévio de arquitetura da FCSH e da cantina da UNL que se prevê atingir cerca de 28,5 milhões de euros, não incluindo IVA , e que permitirá a viabilização da transferência da Faculdade da Avenida de Berna para Campolide, permitindo assim obter massa crítica para o desenvolvimento de um projeto de qualidade nas atuais áreas constituídas pela parte devoluta do Hospital Curry Cabral, do PM 191 e a área atual da FCSH.

- A aprovação pela CMLisboa, dos Pedidos de Informação Prévia (PIP) para a Rua D. Estefânia 14-16 e para o Palacete de Benfica e, pela

CMPorto, para a Quinta Amarela, sendo que esta ocorreu já no inicio de 2012.

- O Estudo Urbanístico de Estrutura da área envolvente à Terceira Travessia do Tejo em Lisboa, na qual se inclui a Quinta das Conchinhas, para a qual irão ser propostas soluções de ocupação desenhadas e quantificadas.

- Consultas para a elaboração do PIP para o Convento de Santa Joana em Lisboa, o qual já foi adjudicado em 2012 e também está incluído na Colina de Sant´Ana.

- O prosseguimento do pedido de informação prévia do Dispensário de Alcântara no âmbito do Plano de Urbanização de Alcântara que está em curso.

2. Construção Nova

Em 2011 foram concluídas as empreitadas de dois edifícios, um em Lisboa e outro em Castelo Branco, ambos arrendados à PSP.

O concurso para a empreitada da construção de instalações de Belas, em Sintra, para arrendar à Policia Metropolitana de Lisboa, foi suspenso por entretanto não ter sido aprovada a atualização da renda que seria necessário praticar tendo em conta que o Investimento, superior a 22 milhões de euros, excedia o superior inicialmente previsto por aquela entidade.

No exercício foi definido com o Exército o Programa Preliminar e posteriormente elaborado o Estudo Prévio de arquitetura para a construção das OGME – Oficinas Gerais de Material de Engenharia em Benavente, de forma a assegurar a sua transferência das atuais instalações no PM 29 – Campo das Salésias, em Lisboa, adquirido pela Estamo, permitindo assim que a empresa pudesse desenvolver esta operação urbanística. Apesar do Estudo Prévio merecer a aprovação do Exército, não foi possível prosseguir aquele projecto, tal como não foram concretizados outros empreendimentos, por não haver ainda decisão, tal como para outros

imoveis localizados em Faro, Maia, Portalegre e Guarda, onde está prevista a instalação de serviços do Estado.

3. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis

Durante o ano de 2011 foram desenvolvidas obras de reabilitação ou reconversão nos seguintes imóveis, situados em Lisboa.

- Av. Rodrigo da Fonseca nºs 55 e 57 – Concluída a empreitada de reabilitação dos dois edifícios de escritórios. O primeiro com 7 pisos acima do solo e 4 caves e o segundo com 4 pisos acima do solo com uma área total de 4.200 m2, tendo o imóvel obtido a classificação energética B-.

- Av. Defensores de Chaves nº6 - Empreitada de reabilitação de um edifício de escritórios com 7 pisos acima do solo e duas caves para estacionamento, arquivo e áreas técnicas, com área bruta total de 6.165 m2, tendo o imóvel obtido a classificação energética B.

- Av. Republica nº16 - Empreitada de reabilitação total de um edifício de escritórios com 10 pisos acima do solo e cinco caves para estacionamento, arquivo e áreas técnicas, com área bruta total de 7.697 m2. Ficaram apenas por concluir os acabamentos de superfície nas áreas interiores, prevendo-se a obtenção para o imóvel da classificação energética B.

- Av. 5 de Outubro nº153 - Empreitada de reabilitação total de um edifício de escritórios com 10 pisos acima do solo, duas caves para estacionamento e áreas técnicas, com a área bruta total de 6.192 m2, tendo o imóvel obtido a classificação energética B.

- Rua Alexandre Herculano nº37- Empreitada de reabilitação de edifício de um escritórios com 10 pisos acima do solo, 4 caves para estacionamento e áreas técnicas, com área bruta total de 5.163 m2, prevendo-se a obtenção para o imóvel da classificação energética B-.

- Rua Martens Ferrão nº 11 - Empreitada de reabilitação parcial do imóvel, compreendendo impermeabilização das coberturas, substituição integral da

caixilharia de alumínio para vidro duplo, reabilitação do sistema de AVAC com instalação de novas unidades de tratamento de ar interior, instalação de sistema automático de deteção de incêndio, e modernização dos elevadores de acordo com a atual legislação.

- Rua Castilho nº 36 - Foram efetuadas consultas para a reabilitação deste edifício, com uma área bruta de construção de 2.656,73 m2.

H. ARRENDAMENTOS

Foram formalizados 64 contratos de arrendamento em 2011, dos quais 8 estão regularizados e os restantes a aguardar devolução pela Autoridade Tributária e Aduaneira.

O valor total das rendas mensais contratadas em 2011, incluindo contratos ainda não assinados, é da ordem dos 1,7 milhões de euros.

Estão ainda pendentes de outorga 114 contratos de arrendamento com uma renda mensal global de 1,4 milhões de euros, sendo expectável que os mesmos se concretizem em 2012.

Os proveitos da Estamo com arrendamentos ascenderam a 18,3 milhões de euros.

De referir que se faturaram 25,9 milhões de euros a título de compensação pela ocupação de imóveis para os quais ainda não foram formalizados os contrato de arrendamento, por parte dos atuais ocupantes.

Salienta-se ainda que, no final de 2011, o valor das dívidas de entidades públicas, relacionadas com rendas e indemnizações por ocupação de imóveis, ascendia a mais de 44 milhões de euros, dos quais cerca de 6,3 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 afetar a outros usos, bem como no apoio à reinstalação dos serviços públicos mediante celebração de contratos de arrendamento.

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

De salientar também a colaboração e empenho da Câmara Municipal de Lisboa nas várias ações urbanísticas desenvolvidas sobre a égide deste Município.

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 1.124,4 milhões de euros o que representa um decréscimo na ordem dos 7,52% face ao montante do financiamento junto do acionista único registado no final de 2010.

Esta diminuição deve-se ao fato de no dia 29 de Dezembro de 2011, ter sido efetuado o aumento de Capital da Estamo de 5.129.575,00 € para 100.000.000,00 € por conversão de suprimentos da Sagestamo no montante de 94.870.425 €.

Apesar de a ESTAMO ter procedido a pagamentos relativos a compras de imóveis no montante de 68,9 milhões de euros, durante o exercício, apenas foi celebrado um contrato de suprimentos no valor de 20 milhões de euros.

O custo médio dos suprimentos passou de cerca de 1,6 % de 2010 para 5,3% em 2011. Em Novembro de 2011, foi revista a taxa de juro aplicável a uma

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 afetar a outros usos, bem como no apoio à reinstalação dos serviços públicos mediante celebração de contratos de arrendamento.

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

De salientar também a colaboração e empenho da Câmara Municipal de Lisboa nas várias ações urbanísticas desenvolvidas sobre a égide deste Município.

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 1.124,1 milhões de euros o que representa um decréscimo na ordem dos 7,52% face ao montante do financiamento junto do acionista único registado no final de 2010.

Esta diminuição deve-se ao fato de no dia 29 de Dezembro de 2011, ter sido efetuado o aumento de Capital da Estamo de 5.129.575,00 € para 100.000.000,00 € por conversão de suprimentos da Sagestamo no montante de 94.870.425 €.

Apesar de a ESTAMO ter procedido a pagamentos relativos a compras de imóveis no montante de 68,9 milhões de euros, durante o exercício, apenas foi celebrado um contrato de suprimentos no valor de 20 milhões de euros.

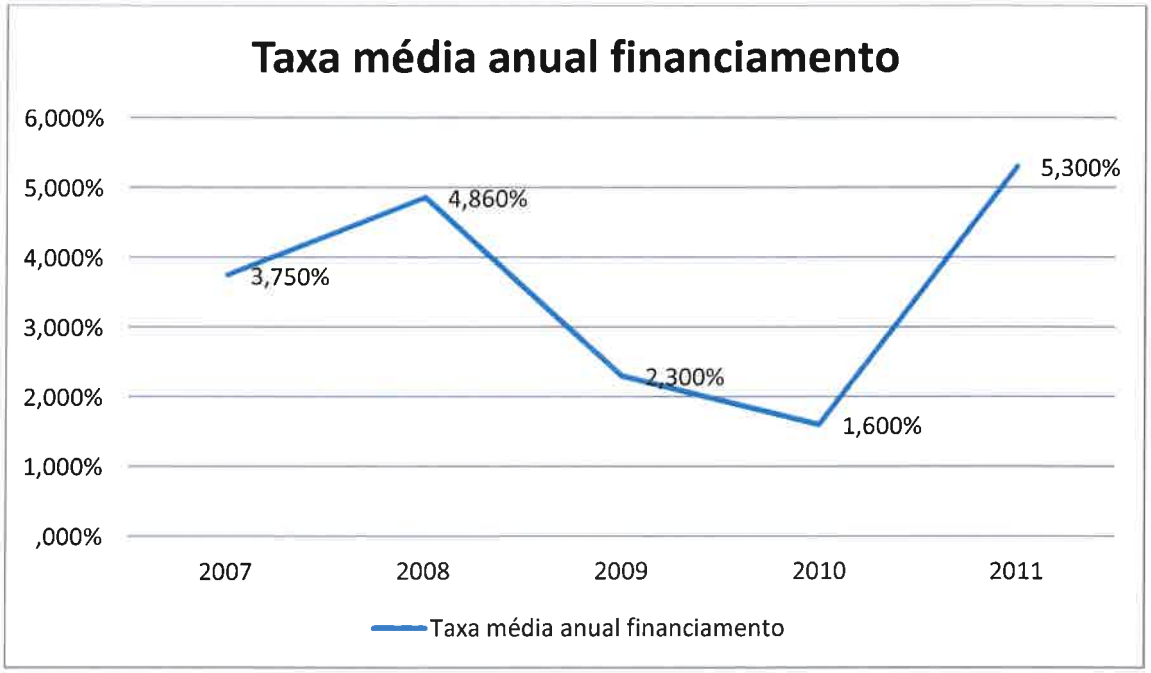
O custo médio dos suprimentos passou de cerca de 1,6 % de 2010 para 5,3% em 2011. Em Novembro de 2011, foi revista a taxa de juro aplicável a uma

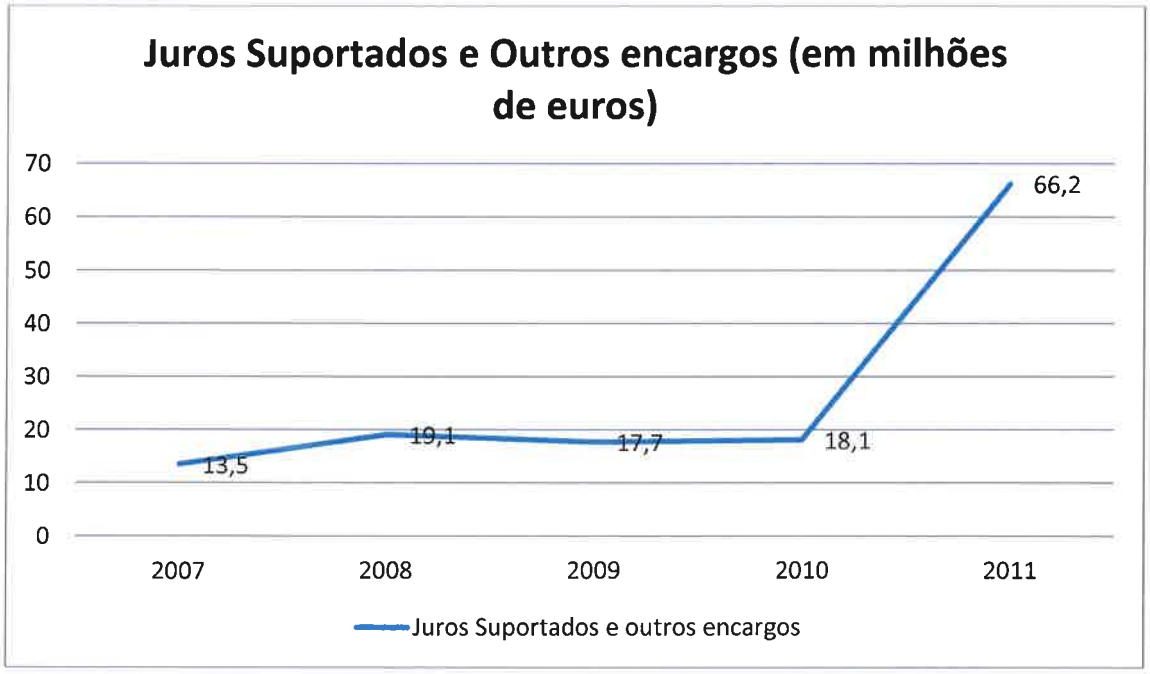
parte do financiamento por via de suprimentos no montante de 250 milhões de euros à qual se passou a aplicar a partir de Novembro a taxa de 7,47%, sendo os restante remunerado à taxa de 5,25%.

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 24,8 milhões de euros, tendo-se procedido em 2011 a uma amortização no montante de 2,2 milhões de euros.

A Estamo possui um financiamento, sob a forma de Leasing, realizado para a aquisição do imóvel da Rua do Comércio. Em 2011 procedeu-se à amortização de 0,3 milhões de euros, sendo o valor atualmente em dívida de 1,01 milhões de euros.

Os gráficos seguintes apresentam a evolução da taxa média anual de financiamento e os juros suportados anualmente com o passivo remunerado e outros encargos nos últimos 5 anos:





K. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

1. Resultados Operacionais:

Os custos operacionais ascenderam a 150,2 milhões de euros, dos quais 76,7 milhões correspondem a custos das existências vendidas.

Da parte restante, no valor de 73,2 milhões euros, salientam-se cerca de 66,6 milhões de euros relativos ao ajustamento negativo efetuado aos valores de alguns imóveis em carteira, na sequência das avaliações efetuadas aos mesmos.

Os Proveitos Operacionais totalizaram 123,7 milhões de Euros resultantes, sobretudo, das vendas concretizadas (77,4 milhões de euros) e das prestações de serviços com rendas (18,3 milhões de euros) e das compensações por ocupação de imóveis (25,9 milhões de euros)

A margem bruta situou-se nos 19 milhões de euros, dos quais 18,3 milhões de euros são referentes a prestações de serviços com arrendamento e 0,7 milhões de euros referentes a vendas de imóveis.

O resultado operacional registado foi de 26,5 milhões de euros negativos fundamentalmente devido às imparidades registadas.

2. Resultados Financeiros e Resultados Correntes:

Os resultados financeiros em 2011 foram na ordem dos 64,3 milhões de euros negativos, que compara com os 18,5 milhões de euros negativos de 2010.

Este aumento deveu-se às novas condições de financiamento, que implicou um aumento nas taxas de juros que serviram de indexante nos contratos de suprimentos que passaram de uma média anual de 2010 de cerca de 1,6% para cerca de 5,3% em 2011.

Para o apuramento dos resultados financeiros da Estamo, contribuíram os juros dos suprimentos que ascenderam a 64,5 milhões de euros, o que representa um acréscimo de 48,3 milhões de euros face ao valor de 2010. Com contributo negativo aparecem ainda, os custos com compensações pagas pela Estamo ao Fundo Especial de Investimento Fechado Fundiestamo I e relativas a alguns imóveis vendidos ao Fundo que ainda não têm os contratos de arrendamento assinados e que ascendem a 3,5 milhões de euros, bem como os juros do empréstimo bancário sindicado, no montante de 1,7 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.

Tendo em conta os resultados operacionais e os financeiros, os resultados correntes do exercício foram de 90,7 milhões de euros negativos.

3. Resultado Líquido do Exercício

O resultado líquido do exercício apresenta um valor negativo de cerca de 72,6 milhões de euros que contrasta com os 8,7 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 72.573.790,50 euros seja transferido para:

- Resultados Transitados – 72.573.790,50 €

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 2012 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO

Espera-se para o ano de 2012 a manutenção ou ligeiro agravamento da crise que há vários anos afeta o setor imobiliário.

Prevê-se adquirir ao Estado e a outros entes públicos, durante o ano de 2012, imóveis no valor de 50 milhões de euros e alienar 70 milhões de euros de imóveis.

Espera-se em 2012, prosseguir os trabalhos de reconversão/reabilitação de edifícios de escritórios para os arrendar ou alienar.

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

Espera-se aumentar o capital social da empresa para 850 milhões de euros, por conversão de suprimentos da Sagestamo no montante de 750 milhões de euros, com vista a tornar a sua estrutura financeira equilibrada.

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. REVISOR OFICIAL DE CONTAS

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda – Revisor Oficial de Contas e Fiscal Único
Silva Neves & Teresa Marques, SROC – ROC Suplente

R. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração da Estamo realizou 9 reuniões durante o ano de 2011.

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

S. CONTENCIOSO – PROCESSO LUÍS LEAL OLIVEIRA

No passado dia 26/3/2012 foi proferida, em primeira instância, pela 1ª Vara Cível de Lisboa do processo nº 1218/09.6TVLSB, sentença, ainda não transitada em julgado, que julgou provada a ofensa ao bom nome, imagem e reputação da Estamo e do seu Administrador Filipe Ondas Fernandes, ofensas essas que foram feitas por Luís Leal de Oliveira na TVI e no jornal Sol, tendo este sido condenado no pagamento de 75.000 euros à Estamo e 25.000 euros ao referido Administrador.

T. 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.

U. 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 Direção Geral do Tesouro e Finanças e com a Câmara Municipal de Lisboa.

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

Lisboa, 28 de Março de 2012

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. Missão, Objetivos e políticas da empresa

A missão da Estamo enquanto empresa instrumental do Grupo Sagestamo é apoiar a gestão e valorização do património imobiliário público. Nesse sentido privilegia as aquisições de imóveis e arrendamentos ao Estado e a outros entes públicos e a alienação direta ou após ações de promoção e valorização imobiliária a privados.

A Estamo tem como objetivos principais a aquisição de património imobiliário nomeadamente ao Estado e a sua alienação direta ou após o desenvolvimento de ações de promoção e valorização imobiliária bem como proporcionar ao Estado e outros entes públicos soluções para a reinstalação de serviços em condições adequadas, mediante arrendamento

ii. 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, comercialização e arrendamento de imóveis.

Vogal Dr. Hermínio Carreira Querido, a promoção imobiliária e a construção nova de imóveis.

iii. Sistemas de controlo de riscos

Os riscos do Grupo estão em grande parte associados ao valor dos imóveis em carteira, e às perspectivas de evolução do mercado imobiliário e à evolução das taxas de juro.

A nível da promoção imobiliária, a empresa por regra só intervém na valorização dos imóveis até à fase que permite a definição de índices e usos compatíveis com o interesse do mercado, sem prejuízo de se admitir ir até à concretização dos loteamentos, caso seja necessário para se captar valor, recorrendo a parcerias, em suma, a empresa só intervém até ao momento em que os desenvolvimentos imobiliários não comportem riscos elevados.

Anualmente é efetuada uma avaliação por entidade certificada pela CMVM a todos os imóveis em carteira das participadas, de modo a aferir o real valor dos ativos e detetar situações de imparidade.

As compras dos imóveis são decididas pelos CA´s da empresa e são também analisadas pelo CA da Sagestamo e precedidas de duas avaliações efetuadas por empresas certificadas.

As decisões de venda de imóveis são também tomadas pelo CA da empresa e analisadas pelo CA da Sagestamo, após prospeção de mercado, lançamento de anúncios no site da empresa e na comunicação social e negociação com os candidatos. Existem procedimentos escritos que balizam o desenrolar dos processos de venda de imóveis.

A nível dos procedimentos e controlo interno, a sociedade possui uma Direção Administrativa e Financeira e uma Direção 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 efetuada por empresas da especialidade.

O site do Grupo (www.estamo.pt) 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.

iv. Avaliação do Grau de Cumprimentos dos Principios de Bom Governo

No desenvolvimento da sua atividade a Estamo procura cumprir os princípios de Bom Governo das empresas do sector empresarial do estado aprovados pela RCM 49/2007, de 01 de Fevereiro, e presta especial atenção a todas as orientações e recomendações dos organismos da tutela e supervisão.

Nesse sentido, o Conselho de Administração assumiu uma postura alinhada com as melhores práticas, visando responder, de forma adequada, às necessidades de responsabilização de transparência, de qualidade dos procedimentos internos e de divulgação clara e atempada da informação relevante sobre a atividade da Empresa.

v. 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: Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.
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 montante das remunerações pagas pela empresa durante o exercício foi o seguinte:

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes – pela remuneração base auferiu 83.790,00 euros.

Dr. Hermínio Carreira Querido – Pela remuneração base auferiu 83.790,00 euros.

Os membros do Conselho de Administração, remunerados, têm direito à utilização de viatura de serviço da empresa à utilização de telemóvel e usufruem do seguro de acidentes pessoal nas condições estabelecidas para os trabalhadores do Grupo. Durante o ano de 2011 tiveram também direito à utilização de cartão de crédito para pagamento de despesas de serviço.

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

As remunerações devidas ao ROC da Estamo em 2011 são de 24.000,00 euros.

---

[1] Anexo I
[2] Anexo I

O Presidente da Assembleia-geral auferiu, em 2011, 280,67 euros e o secretário 222,40 euros.

5. Alterações dos órgãos sociais

Foi eleita para o cargo de ROC e fiscal único para o triénio 2011-2013 a sociedade Grant Thornton, SROC representada pelo Dr. Vitor Seabra Franco (ROC 432).

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 respetivos 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.

[3] Anexo II

9. Comissões de Auditoria e de Avaliação

A empresa não possui Comissão de Auditoria nem Comissão de Avaliação, sendo abrangida pela atuação da Comissão de Auditoria da Parpública e pela Auditoria Interna 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 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;

vi. 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 respetivas funções e atendendo às práticas normais no respetivo sector de atividade, tendo em conta igualmente os princípios e orientações estabelecidas pelas tutelas e a situação do mercado.

No atual 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 atividade e estratégia de negócio da empresa, promovendo o seu crescimento sustentado. Neste contexto, assume particular relevo a necessidade de adotar um regime remuneratório que traduza uma efetiva 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 efetiva.

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 adotada 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.

III. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS

A Administração da empresa pauta o seu comportamento pelo respeito integral de todos os normativos legais e regulamentares aos quais a empresa se encontra sujeita.

Nos quadros seguintes, é evidenciado o cumprimento das orientações legais, ao nível da Gestão do risco Financeiro; do prazo médio e atrasos nos pagamentos a fornecedores; das Remunerações e outras regalias e Outras orientações legais obrigatórias.

III.1. Gestão do Risco Financeiro

Nos termos do Despacho nº 101/2009 – SETF, de 30 de Janeiro, conforme evidenciado no anexo abaixo:

Gestão de Risco Financeiro - Despacho n.º 101/09-SETF, de 30-01	CUMPRIDO			Descrição
	S	N	N.A.	
Procedimentos adoptados em matéria de avaliação de risco e medidas de cobertura respectiva				
Diversificação de instrumentos de financiamento			X	
Diversificação das modalidades de taxa de juro disponíveis			X	
Diversificação de entidades credoras			X	
Contratação de instrumentos de gestão de cobertura de riscos em função das condições de mercado			X	
Adopção de política activa de reforço de capitais permanentes				
Consolidação passivo remunerado: transformação passivo Curto em M/L prazo, em condições favoráveis		X		Proposta de aumento do capital em apreciação pelo acionista
Contratação da operação que minimiza o custo financeiro (all-in-cost) da operação			X	
Minimização da prestação de garantias reais			X	
Minimização de cláusulas restritivas (covenants)			X	
Medidas prosseguidas com vista à optimização da estrutura financeira da empresa				
Adopção de política que minimize afectação de capitais alheios à cobertura financeira dos investimentos		X		Proposta de aumento do capital em apreciação pelo acionista
Opção pelos investimentos com comprovada rendibilidade social/empresarial, beneficiam de FC e de CP			X	
Utilização de auto financiamento e de receitas de desinvestimento	X			
Inclusão nos R&C				
Descrição da evolução tx média anual de financiamento nos últimos 5 anos	X			
juros suportados anualmente com o passivo remunerado e outros encargos nos últimos 5 anos	X			
Análise de eficiência da política de financiamento e do uso de instrumentos de gestão de risco financeiro			X	
Reflexão nas DF 2011 do efeito das variações do justo valor dos contratos de swap em carteira			X	

III.2. Prazo médio e atrasos de Pagamentos

Conforme evidenciado no anexo abaixo, em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de Fevereiro e, Decreto de lei 65-A/2011, de 17 de Maio:

Prazo Médio de Pagamentos a Fornecedores nos termos da RCM 34/2008 com as alterações introduzidas pelo Despacho 9870/2009

PMP	1ºT 2010	2ºT 2010	3ºT 2010	4ºT 2010	1ºT 2011	2ºT 2011	3ºT 2011	4ºT 2011
PMP a Fornecedores (dias)	24	5	9	32	25	26	14	21

Mapa da posição a 31/12/2011 dos Pagamentos em Atraso, nos termos do DL 65-A/2011, de 17/Maio

Pagamentos em Atraso	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias
A empresa não tem pagamentos em atraso					

O prazo médio de pagamentos a fornecedores (PMP) de cada entidade pública registado no final do trimestre t é definido pelo seguinte indicador:

$$PMP = \frac{\frac{\sum_{t-11}^{t} DF}{12}}{\sum_{t-11}^{t} A} \times 365$$

em que DF corresponde ao valor da dívida de curto prazo a fornecedores de bens e serviços observados no final de cada trimestre e A corresponde às aquisições de bens e serviços efetuadas no trimestre.

III.3. Remunerações e outras regalias

1. Mesa Assembleia Geral

Unid: €

Mandato I	Presidente (Carlos Palma)	Secretário (Lígia Messia)
2011	281	222

2. Órgão (s) de Fiscalização

Fiscal Único

Fiscal Único	2010	2011 **
Remuneração anual auferida (€)	15.000	24.000

** Em 2011 foi aplicado o artigo 22º da Lei 55-A/2011 (Lei OE/2011)

3. Conselho de Administração

Remunerações 2011

	P -Dr.Francisco Cal (1)	V-Dr. Filipe Fernandes	V-Dr. Hermínio Querido
1. Remuneração			
1.1. Remuneração base Anual/Fixa (€)	0	98.000	98.000
1.2. Redução decorrente da Lei 12-A/2010 (€)	0	4.900	4.900
1.3. Redução decorrente da Lei 55-A/2010 (€)	0	9.310	9.310
1.4. Remuneração Anual Efectiva (1.1.- 1.2.-1.3.) (€)	0	83.790	83.790
1.5. Senha de presença (€)	0	0	0
1.6. Acumulação de funções de gestão (€)	0	0	0
1.7. Remuneração variável (€)	0	0	0
1.8. IHT (isenção de horário de trabalho) (€)	0	0	0
1.9. Outras (identificar detalhadamente) (€)	0	0	0
2. Outras regalias e compensações	0		
2.1. Plafond Anual em comunicações móveis (€)	0	2.000	2.000
2.2. Gastos na utilização de comunicações móveis (€)	0	1.222	0
2.3. Subsidio de deslocação (€)	0	0	0
2.4. Subsidio de refeição (€)	0	0	0
2.5. Outras (identificar detalhadamente) (€)	0	0	0
3. Encargos com benefícios sociais	0		
3.1. Regime de Proteção Social (€)	0	15.001	14.297
3.2. Seguros de saúde (€)	0	2.153	800
3.3. Seguros de vida (€)	0		
3.4. Seguro de Acidentes Pessoais (€)	0		
3.5. Outros (identificar detalhadamente) (€)	0		
Parqueamento	0	1.203	762
Deslocações e estadas	0	1.340	0
Despesas efetuadas com cartão	0	6.579	0
4. Parque Automóvel	0		
4.1. Marca	0	Mercedes	Mercedes
4.2. Modelo	0	Cl.C 220CDi Avantgarde B.	C220 Cdi BE Avantg.4p 2,1
4.3. Matrícula	0	53-JZ-18	96-JX-54
4.4. Modalidade de Utilização (Aquisição/ALD/Renting/Lea:	0	ALD	ALD
4.5. Valor de referência da viatura nova (€)	0	42.713	45.377
4.6. Ano Inicio	0	2010	2010
4.7. Ano Termo	0	2014	2014
4.8. Nº Prestações (se aplicável)	0	48	48
4.9. Valor Residual (€)	0	27.887	29.061
4.10. Valor de renda/prestação anual da viatura de serviço (€)	0	10.208	9.187
4.11. Combustível gasto com a viatura (€)	0	3.224	3.384
4.12. Plafond anual Combustivel atribuido (€)	0	6.000	6.000
4.13. Outros (identificar detalhadamente) (€)	0		
5. Informações Adicionais	0		
5.1.Opção pela remuneração do lugar de origem (s/n)	0	Não	Não
5.2. Remuneração Iliquida Anual pelo lugar de origem (€)	0	Não	Não
5.3. Regime de Proteção social	0	Não	Não
5.3.1. Segurança social (s/n)	0	sim	sim
5.3.2. Outro (indicar)	0	TLP	Não
5.4. Exercício funções remuneradas fora grupo (s/n)	0	Não	Não
5.5. Outras (identificar detalhadamente)	0		

(1) não é remunerado pela empresa sendo remunerado pela holding Sagestamo da qual é Presidente

Legenda: P – Presidente; V – Vogal executivo; V.N.E. – Vogal não executivo

III.4. Outras orientações legais

Cumprimento das Orientações legais	Cumprimento			Quantificação	Justificação
	S	N	N.A.		
Objectivos de Gestão:					
Objetivo 1			X		
Objetivo 2			X		
Objetivo 3			X		
Gestão do Risco Financeiro			X		
Evolução do PMP a fornecedores	X				
Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")	X				
Deveres Especiais de Informação	X				
Recomendações do acionista na aprovação de contas:					
Recomendação 1			X		
Recomendação 2			X		
Etc.			X		
Remunerações:					
Não atribuição de prémios de gestão	X				
Órgãos sociais - redução remuneratória nos termos do art.º 19º da Lei 55-A/2010	X				
Órgãos Sociais - redução de 5% por aplicação artigo 12º da Lei n.º 12-A/2010	X				
Auditor Externo - redução remuneratória nos termos do artº 22º da Lei 55-A/2010	X				
Restantes trabalhadores - redução remuneratórianos termos do art.º 19º da Lei 55-A	X				
Contratação Pública					
Normas de contratação pública			X		
Normas de contratação pública pelas participadas			X		
Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas	X				
Limites de Crescimento do Endividamento	X				
Plano de Redução de Custos					
Gastos com pessoal	X				
Fornecimentos e Serviços Externos	X				
Princípio da Unidade de Tesouraria			X		

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 - Curricula

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.
- Diretor-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 Diretivo 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 atualidade
- 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 Direção 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 com a média final de quinze valores.
- Programas da Alta Direcção – PADE em 1987
- MBA pela AESE em colaboração com o IESE – Barcelona 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, incorporadas por fusão na Baia do Tejo S.A.
- 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
- Diretor Coordenador da Teixeira Duarte entre 1979 e 1986
- Diretor Financeiro da Teixeira Duarte Engenharia e Construções, S.A. entre 1977 e 1979
- Responsável do Núcleo de Controle de Gestão da Direção Financeira da Rodoviária Nacional entre 1977 e 1979
- Técnico da Direção Financeira dos CTT em 1976
- Assistente do Instituto Superior de Economia da Universidade de Lisboa de 1973 a 1974 e de 1976 a 1981 da cadeira de contabilidade analítica e estatística.
- Assistente da Faculdade de Economia de Luanda em 1975 e regente da cadeira de contabilidade analítica.

- Monitor do Instituto Superior de Economia em 1972
- Técnico da Noetica, S.A., empresa do grupo Sociedade Financeira Portuguesa 1971 e 1973 em regime de part-time

IV. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2011

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011

ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.

ÍNDICE

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 43
PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 44
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2011 E 2010 45
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2011 E 2010 46
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 48
1. Atividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. 49
2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos 49
3. Políticas de gestão do risco financeiro 65
4. Ativos fixos tangíveis 66
5. - Propriedades de investimento 67
6. - Participações financeiras – outros métodos 70
7. - Acionistas / Sócios 70
8. - Ativos e Passivos por impostos diferidos 70
9. - Estado e outros entes públicos 71
10. - Outras contas a receber 71
11. - Diferimentos 72
12. - Inventários 73
13. – Clientes 80
14. - Caixa e depósitos bancários 81
15. – Capital Próprio 81
16. - Provisões 82
17. - Financiamentos obtidos 82
18. – Fornecedores 84
19. - Outras contas a pagar 84
20. - Vendas e Prestações de serviços 85
21. - Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas 85
22. - Fornecimentos e serviços externos 86
23. - Gastos com o pessoal 86
24. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões) 87
25. - Aumentos / reduções de justo valor 87
26. - Outros rendimentos e ganhos 87
27. - Outros gastos e perdas 88
28. - Gastos/reversões de depreciação e de amortização 88
29. - Juros e rendimentos e gastos similares obtidos / suportados 88
30. – Provisões (aumentos / reduções) 89
31.- Imposto sobre o rendimento do período 89
32.- Entidades Relacionadas 90
33.- Ativos e Passivos contingentes 91
34. - Eventos subsequentes relevantes 91
35. - Divulgações de natureza não contabilística 91
36. - Reexpressões 91

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		31-12-2011	31-12-2010
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	4	20.104,28	43.044,21
Activos fixos intangíveis			
Participações financeiras - outros métodos	6	10.000,00	10.000,00
Subsidiárias			
Associadas			
Outras			
Propriedades de investimento	5	110.770.231,70	112.019.434,00
Empréstimos concedidos			
Accionistas/Sócios			
Outras contas a receber	10	25.029.082,30	
Responsabilidades por benefícios pós-emprego			
Activos por impostos diferidos	8	25.675.883,32	7.332.094,47
		161.505.301,60	119.404.572,68
Activo corrente			
Inventários	12	1.108.917.345,42	1.227.229.822,33
Activos biológicos			
Clientes	13	44.756.774,21	31.206.897,74
Estado e outros entes públicos	9	816.995,35	592.242,66
Outras contas a receber	10	48.631.419,04	21.401.378,37
Diferimentos	11	300.837,15	205.797,57
Activos financeiros detidos para negociação			
Caixa e depósitos bancários	14	30.208.913,85	49.456.723,09
		1.233.632.285,02	1.330.092.861,76
Total do Activo		1.395.137.586,62	1.449.497.434,44
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio	15		
Capital realizado		100.000.000,00	5.129.575,00
Reservas legais		1.025.915,00	1.025.915,00
Outras reservas		12.533.889,12	12.533.889,12
Resultados transitados		23.008.023,62	31.736.299,56
		136.567.827,74	50.425.678,68
Resultado líquido do período		-72.573.790,50	-8.728.275,94
Total do capital próprio		63.994.037,24	41.697.402,74
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	16	3.226.714,77	2.368.851,28
Financiamentos obtidos	17	452.558.994,29	1.225.409.506,18
Accionistas / Sócios	7	10.948.724,16	10.948.724,16
Passivos por impostos diferidos	8	5.084.125,84	4.958.250,84
		471.818.559,06	1.243.685.332,46
Passivo corrente			
Fornecedores	18	2.322.950,10	7.173.788,19
Adiantamentos de clientes			
Estado e outros entes públicos	9	492.070,04	995.872,12
Financiamentos obtidos	17	778.453.330,02	18.487.893,28
Diferimentos	11	1.109.721,84	1.132.381,11
Outras contas a pagar	19	76.946.918,32	136.324.764,54
		859.324.990,32	164.114.699,24
Total do Passivo		1.331.143.549,38	1.407.800.031,70
Total do capital próprio e do Passivo		1.395.137.586,62	1.449.497.434,44

A Administração

O Técnico Oficial de Contas

Vitor Manuel Saraiva

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA

PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos	
		31-12-2011	31-12-2010
Vendas e serviços prestados	20	95.767.794,63	84.224.174,28
Subsidios à exploração			
Variação nos inventários de produção			
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	21	-76.726.596,88	-60.646.585,38
Fornecimentos e serviços externos	22	-4.897.072,75	-4.237.243,72
Gastos com pessoal	23	-296.576,42	-182.658,88
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	24	-63.051.798,13	-14.707.492,49
Provisões	30	-857.863,49	-668.046,66
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis			
Aumentos/reduções de justo valor	25	-2.246.210,01	-546.415,57
Outros rendimentos e ganhos	26	27.939.097,68	5.705.333,60
Outros gastos e perdas	27	-2.070.442,14	-1.274.133,08
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-26.439.667,51	7.666.932,10
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	28	-22.939,93	-30.858,44
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		**-26.462.607,44**	**7.636.073,66**
Juros e rendimentos similares obtidos	29	5.428.593,34	3.977.895,53
Juros e gastos similares suportados	29	-69.744.624,93	-22.485.074,79
Resultado antes de impostos		**-90.778.639,03**	**-10.871.105,60**
Imposto s/ rendimento do período	31	18.204.848,53	2.142.829,66
Resultado líquido do período		***-72.573.790,50***	***-8.728.275,94***
Resultados das actividades descontinuadas (líquido de imposto) incluido no resultado líquido			
Resultado básico por acção		-0,18	-0,02

A Administração

O Técnico Oficial de Contas

Vitor Manuel Saraiva

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2011 E 2010

Em 2011 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 2010 e 2011 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2011 E 2010

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

Unidade: Euro

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa								Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações do capital próprio	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2010	1	5.129.575,00	1.025.915,00	12.533.889,12	36.665.946,65	0,00	0,00	0,00	-4.929.647,09	50.425.678,68	50.425.678,68
Alterações no período											
Primeira adopção do normativo das IFRS										0,00	0,00
	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3								-8.728.275,94	-8.728.275,94	-8.728.275,94
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.728.275,94	-8.728.275,94	-8.728.275,94
Operações com detentores de capital											
Distribuições					-4.929.647,09				4.929.647,09	0,00	0,00
	5	0,00	0,00	0,00	-4.929.647,09	0,00	0,00	0,00	4.929.647,09	0,00	0,00
Posição em 31-12-2010	6=4+5	5.129.575,00	1.025.915,00	12.533.889,12	31.736.299,56	0,00	0,00	0,00	-8.728.275,94	41.697.402,74	41.697.402,74

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

Unidade: Euro

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa								Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações do capital próprio	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2011	1	5.129.575,00	1.025.915,00	12.533.889,12	31.736.299,56	0,00	0,00	0,00	-8.728.275,94	41.697.402,74	41.697.402,74
Alterações no período											
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3								-72.573.790,50	-72.573.790,50	-72.573.790,50
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-72.573.790,50	-72.573.790,50	-72.573.790,50
Operações com detentores de capital											
Distribuições					-8.728.275,94				8.728.275,94	0,00	0,00
Outras operações		94.870.425,00								94.870.425,00	94.870.425,00
	5	94.870.425,00	0,00	0,00	-8.728.275,94	0,00	0,00	0,00	8.728.275,94	94.870.425,00	94.870.425,00
Posição em 31-12-2011	6=4+5	100.000.000,00	1.025.915,00	12.533.889,12	23.008.023,62	0,00	0,00	0,00	-72.573.790,50	63.994.037,24	63.994.037,24

A Administração

O Técnico Oficial de Contas

Vitor Manuel Saraiva

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

PERIODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	Ano de 2011	Ano de 2010 (Reexpresso)	Reexpressões	Nota	Ano de 2010 (Aprovado)
Actividades Operacionais:						
Recebimentos de clientes		72.860.713,52	88.720.363,24			88.720.363,24
Pagamentos a Fornecedores		-107.355.223,87	-437.716.032,47			-437.716.032,47
Pagamentos ao Pessoal		-300.806,19	-180.678,88			-180.678,88
Caixa gerada pelas Operações		-34.795.316,54	-349.176.348,11			-349.176.348,11
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-28.478,07	2.820.921,57			2.820.921,57
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-45.234,94	515.948,49			515.948,49
Fluxos de caixa das actividades operacionais		-34.869.029,55	-345.839.478,05			-345.839.478,05
Actividades de Investimento						
Recebimentos provenientes de:						
Investimentos Financeiros						
Activos fixos tangiveis						
Juros e Proveitos Similares						
Dividendos						
		0,00				0,00
Pagamentos respeitantes a:						
Propriedades de investimento		-1.198.095,90	-118.483,85			-118.483,85
Activos fixos tangiveis		0,00	-10.645,60			-10.645,60
Juros e Custos Similares		0,00	0,00	-15.742,30		15.742,30
		-1.198.095,90	-129.129,45			-113.387,15
Fluxos de caixa das actividades de investimento		-1.198.095,90	-129.129,45			-113.387,15
Actividades de Financiamento						
Recebimentos provenientes de:						
Financiamentos obtidos		20.226.532,98	399.400.907,97			399.400.907,97
Juros e Proveitos Similares		951.773,05	279.112,60			279.112,60
		21.178.306,03	399.680.020,57			399.680.020,57
Pagamentos respeitantes a:						
Financiamentos obtidos		-2.244.610,00	-2.113.520,00			-2.113.520,00
Juros e custos similares		-1.717.093,13	-1.862.177,63	15.742,30		-1.846.435,33
Contratos de leasing		-397.286,69	-433.048,55			-433.048,55
		-4.358.989,82	-4.408.746,18			-4.393.003,88
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		16.819.316,21	395.271.274,39			395.287.016,69
Variações de caixa e seus equivalentes		-19.247.809,24	49.302.666,89			49.334.151,49
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		49.456.723,09	154.056,20			154.056,20
Variações ao perimetro						
Descobertos Bancários						
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		30.208.913,85	49.456.723,09			49.456.723,09

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. Atividade 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 objeto social a compra de imóveis, fundamentalmente ao Estado e a Outros Entes Públicos, para revenda tal como se encontram ou após o desenvolvimento de ações de valorização.

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 28 de Março de 2012. É opinião do Conselho de Administração que as mesmas refletem 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

As principais políticas contabilísticas adotadas pela ESTAMO na preparação destas demonstrações financeiras são expostas nas notas seguintes.

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*), coletivamente denominadas IFRS, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), tal como adotadas na União Europeia (UE) até 31 de Dezembro de 2011.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor para as propriedades de investimento e ativos 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 efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de proveitos, custos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impacto sobre as atuais 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 politicas contabilísticas

2.b.1 Novas Normas, interpretações e alterações com eficácia a partir de 01 de Janeiro de 2011

- Alterações à IAS 32 Instrumentos financeiros: divulgações> alterações relacionadas com a forma como devem ser contabilizados certos direitos quando os instrumentos emitidos são denominados numa moeda diferente da moeda funcional do emitente> Regulamento 1293/09, de 23 de Dezembro
- Alterações à IFRS 1 Adoção pela primeira vez das IFRS e à IFRS 7 Instrumentos financeiros: divulgações> *relacionadas com a isenção da obrigação de apresentar divulgações comparativas de acordo com a IFRS 7, no que respeita à mensuração pelo justo valor e ao risco de liquidez quando esses períodos comparativos terminem antes de 31 de Dezembro de 2009*> Regulamento 574/10, de 30 de Junho;
- Alterações à IFRIC 14 Pré-pagamento de um requisito de financiamento mínimo> visam eliminar uma consequência não intencional da IFRIC 14 nos casos em que uma entidade sujeita a um requisito de financiamento mínimo procede ao pagamento antecipado de contribuições quando, em certas circunstâncias, a entidade que procede a esse pré-pagamento seria obrigada a reconhecer um dispêndio. Se um determinado plano de benefícios definidos estiver sujeito a um requisito de financiamento mínimo, a emenda à IFRIC 14 determina que o pagamento seja tratado, como qualquer outro pré-pagamento, como se fosse um ativo> Regulamento 633/10, de 19 de Julho;
- Adoção da IFRIC 19 Extinção de passivos financeiros através de instrumentos de capital próprio e consequentes alterações à IFRS 1 Adoção pela primeira vez das IFRS> o objetivo da IFRIC 19 é proporcionar orientação sobre a forma como um devedor deve contabilizar os seus instrumentos de capital próprio emitidos com vista à liquidação total ou parcial de um passivo financeiro no seguimento da renegociação dos termos desse passivo> Regulamento 662/10, de 23 de Julho;
- Melhoramentos (vários) introduzidos nas IFRS (IFRS1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 21, IAS 28, IAS 31, IAS 32, IAS 34, IAS 39, e IFRIC 13)> Regulamento 149/11, de 18 de Fevereiro, cujos tópicos de alterações são os seguintes:
  - IFRS 1> alterações de políticas contabilísticas no período abrangido pelas primeiras demonstrações financeiras; uso de base de reavaliação como custo considerado pode ser aplicável ao período abrangido pelas primeiras demonstrações financeiras em IFRS; uso do custo considerado para as operações sujeitas a taxa regulamentada;
  - IFRS 3> requisitos de transição para retribuições contingentes a partir de uma concentração de atividades que ocorreu antes da data efetiva da IFRS 3 (revista em 2008); alteração na definição para mensuração dos interesses que não controlam; pagamentos de prémios com base em ações – prémios de substituição e prémios não substituíveis;
  - IFRS 7> clarificação de algumas divulgações o objetivo da alteração à IFRS 7 é dar clareza na interação entre a divulgação qualitativa e quantitativa da natureza e extensão dos riscos resultantes de instrumentos financeiros. A principal mudança refere-se à exigência, em adição à

descrição das garantias colaterais detidas como segurança, de fornecer uma descrição dos respetivos efeitos financeiros em relação à quantidade de exposição máxima ao risco de crédito;

- IAS 1> clarificação da demonstração de alterações no capital próprio (DACP). Entre as alterações destaca-se a necessidade de incluir, ou na DACP ou nas notas, uma análise por item dos outros rendimentos integrais incluídos na DACP para cada componente do capital próprio;
- IAS 21, IAS 28 e IAS 31> requisitos de transição para as emendas resultantes da IAS 27 (conforme emendada em 2008). As emendas esclarecem que as "alterações consequentes" devem ser aplicadas prospectivamente.
- IAS 32> alterações que resultam das emendas na IFRS 3 introduzidas pelos Melhoramentos (contratos de retribuição contingente)
- IAS 34> eventos e transações significativos. O objetivo da alteração é o de emendar a IAS 34 para colocar maior ênfase nos princípios (eventos transações significativas, informações atualizadas) e incluem exemplos adicionais relativos a requisitos de divulgação mais recente;
- IAS 39> alterações que resultam das emendas na IFRS 3 introduzidas pelos Melhoramentos (contratos de retribuição contingente);
- IFRIC 13> alterações na definição do justo valor dos créditos de prémio. É alterado o parágrafo AG2 (e o Exemplo 1, nos exemplos ilustrativos) para esclarecer que, quando o justo valor dos créditos de prémio é estimado por referência ao valor dos prémios para os quais eles poderiam ser resgatados, o valor desses prémios será ajustado para refletir *forfeitures* esperados, bem como descontos ou incentivos.

2.b.2 Novas normas, interpretações e alterações que ainda não entraram em vigor

• Alterações à IFRS 7 Instrumentos financeiros: Divulgações> alterações que visam ajudar os utentes das demonstrações financeiras a avaliar melhor as exposições ao risco relacionadas com as transferências de ativos financeiros e o efeito desses riscos na posição financeira de uma entidade. O objetivo das emendas é promover a transparência na divulgação das operações de transferência, em particular quando envolvem a titularização de ativos financeiros> Regulamento 1205/11, de 22 de Novembro> alterações com eficácia a partir de 01 de Janeiro de 2012.

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 ativos 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 transação, 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 objetivo 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) reflitam a substância económica de transações, acontecimentos e condições e não meramente a respectiva forma legal; (iii) sejam neutras; (iv) sejam prudentes; e (v) sejam completas em todos os aspetos 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, direta ou indiretamente, 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 afetados pela existência de partes relacionadas com a ESTAMO.

2.e. - Transações em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio em vigor à data de transação. Os ativos 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 ativos e passivos não monetários registados ao custo histórico, expressos em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio à data da transação. Ativos 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. - Ativos fixos tangíveis

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

No reconhecimento inicial de um ativo, a Estamo considera no respetivo custo: (i) o seu preço de compra; (ii) quaisquer custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo 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 ativos tangíveis são reconhecidos como tal apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros. Todas as despesas com a manutenção e reparação dos ativos são reconhecidas como gasto, de acordo com o princípio do acréscimo.

A ESTAMO calcula as amortizações dos seus ativos tangíveis de acordo com o método de linha reta, 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 ativos fixos tangíveis	5-10

Quando existe indicação de que um ativo possa estar em imparidade, é estimado o valor recuperável, sendo reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido de um ativo 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 atual dos fluxos de caixa futuros estimados que se esperam vir o obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

A quantia escriturada de um item do ativo 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 ativo 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 ativo 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 objetivo 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 transação que lhes sejam diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial as propriedades de investimento são mensuradas ao justo valor, o qual reflete 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 ativo 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. – Ativos intangíveis

Não Aplicável

2.i. - Imparidade de ativos

Os ativos que não têm uma vida útil definida não estão sujeitos a amortização, mas são objeto de testes de imparidade anuais a exemplo do que acontece com o *goodwill* e os ativos intangíveis em curso. Os ativos 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 ativo face ao seu valor recuperável. A quantia recuperável é a mais alta de entre o justo valor de um ativo deduzido dos gastos para venda e o seu valor de uso. Na impossibilidade de atribuir uma quantia recuperável a um determinado ativo, o mesmo deverá ser agregado com outros ativos, 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 ativos que a compõem com base no valor líquido de balanço dos mesmos. Nesta repartição pelos ativos, o valor ajustado de cada um não poderá ficar inferior ao maior de entre o valor de um ativo deduzido dos gastos para venda, o seu valor de uso e 0 (zero).

A perda por imparidade é reconhecida na demonstração dos resultados, para ativos 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. - Ativos biológicos e produtos agrícolas

Não Aplicável

2.k. - Outros ativos financeiros

Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento

Os ativos financeiros são classificados de acordo com cada uma das seguintes categorias, dependendo do objetivo para o qual esse ativo foi adquirido:

- Empréstimos concedidos e contas a receber são ativos financeiros não derivados com pagamentos fixados ou determináveis que não estão cotados num mercado ativo. Estes ativos são mensurados

inicialmente pelos seus justos valores acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à sua aquisição e são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado através do método do juro efetivo.

Os investimentos em instrumentos de capital próprio que não tenham um preço de mercado cotado num mercado ativo 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 ativo financeiro é desreconhecido quando:

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

Reclassificações entre categorias de ativos financeiros

Não Aplicável

Imparidade

A ESTAMO avalia regularmente se existe prova objetiva de que um ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, apresenta sinais de imparidade. Para os ativos financeiros que apresentam sinais de imparidade, é determinado o respetivo valor recuperável.

Quando existe evidência de imparidade nos ativos 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 ativos financeiros não mensurados pelo justo valor (incluindo investimentos em instrumentos de capital próprio mensurados pelo custo), as perdas por imparidade reconhecidas são registadas diretamente nos resultados.

Reversão da imparidade - Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado

Se, num período subsequente, a quantia da perda por imparidade diminuir e tal facto for objetivamente 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 - Ativos 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 ativos 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 efetivo. As perdas por imparidade verificadas são reconhecidas nos resultados.

O ajustamento para imparidade das contas a receber é estabelecido quando há evidência objetiva 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 efetiva. 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 atual.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado no decurso normal da atividade deduzido dos respetivos 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. - Ativos e passivos detidos para venda

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

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

Espera-se que as vendas dos ativos ou dos grupos para alienação sejam concluídas até um ano a partir da data da respetiva 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 ativos ou dos grupos para alienação; nestes casos, é mantida a classificação de detidos para venda.

Os ativos ou grupos para alienação, classificados como detidos para venda, são mensurados pelo menor valor entre as respetivas quantias escrituradas e os respetivos justos valores menos os custos de vender. Antes da classificação inicial dos ativos ou grupos para alienação como detidos para venda, as respetivas quantias escrituradas foram mensuradas de acordo com as IFRS aplicáveis. Por outro lado, são reconhecidas perdas por imparidade relativamente a reduções do ativo ou grupo de ativo 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 ativos 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 ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os custos diretamente 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 diretamente no capital próprio da entidade, no exercício em que essas distribuições são aprovadas pelo acionista da ESTAMO.

2.q. - Provisões, ativos 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 efetuado por débito nos resultados, sendo a reversão da mesma efetuada quando o acontecimento que lhe esteve na origem deixar de ser provável. A reversão da provisão é identicamente refletida nos resultados do exercício.

A provisão é utilizada diretamente 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 refletir a passagem do tempo, sendo esse aumento reconhecido como um gasto com juros.

Ativos 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 ativo contingente é um possível ativo 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 ativos 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 respetivos passivos contingentes ou ativos 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 ativo e no passivo, pelo custo de aquisição da propriedade locada, que corresponde ao valor atual 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 registados como um gasto no período em que ocorrem, numa base de linha reta durante o período de locação.

Situações em que a ESTAMO age como locador – Locação operacional

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

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

Os custos diretos iniciais incorridos são adicionados à quantia escriturada do ativo 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 respetivos gastos e rendimentos são registados no passivo e no ativo respetivamente.

Rédito

O rédito é o influxo bruto de benefícios económicos durante o período proveniente do curso das atividades 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 efetivo dos bens vendidos;
- A quantia do rédito seja fiavelmente mensurada;
- Seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para a Empresa; e
- Os custos incorridos ou a serem incorridos referentes à transação possam ser fiavelmente mensurados.

Prestação de Serviços

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

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

Juros, Royalties e Dividendos

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

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

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

- Os juros são reconhecidos utilizando o método do juro efetivo;
- 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 acionista) de receber o pagamento, exceto 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 efetiva.

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 ativos 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 ativo ou de um passivo e a sua base de tributação.

Ativos por impostos diferidos

Ativos 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 Ativo 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 ativo por impostos diferidos resulte do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que:

- Não seja uma concentração de atividades empresarias; e
- No momento da transação, não afete o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

A ESTAMO reconhece ativos 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 exceto quando esse imposto diferido resultar de:

- Reconhecimento inicial do *goodwill*; ou
- Reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que não seja uma concentração de atividades empresariais e não afete, no momento dessa transação, 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 Ativos 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 Ativos e Passivos por Impostos Diferidos são mensurados pelas taxas fiscais que se espera que se apliquem no período em que seja realizado o ativo 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, exceto quando o imposto provenha de uma transação ou acontecimento que seja reconhecido, no mesmo ou num diferente período, diretamente no capital próprio, caso em que o respetivo imposto é diretamente debitado ou creditado ao Capital Próprio.

Os Ativos 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 ativo e liquidar simultaneamente o passivo.

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

- O ESTAMO tiver um direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes contra passivos por impostos correntes; e
- Os ativos 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 ativos por impostos correntes numa base líquida, ou realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro em que as quantias significativas de passivos ou ativos por impostos diferidos se esperem que sejam liquidadas ou recuperadas.

2.x. - Resultado por ação

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

O Resultado por Ação diluído, em que o número médio de ações ordinárias emitidas é ajustado para assumir a conversão de todas as potenciais ações ordinárias tratadas como diluidoras, é idêntico ao resultado por ação básico uma vez que a ESTAMO não possui ações 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 financeiros 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 ativos 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 fatores específicos do instrumento individual ou do seu emitente, quer por fatores que afetem 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 efetuadas 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 ativo 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. Ativos fixos tangíveis

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2011, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, bem como as respetivas depreciações acumuladas foi o seguinte:

31 de Dezembro de 2011				
Activos Fixos Tangiveis	Equipamento Transporte	Equipamento Administ.	Outros Activos Fixos Tangiveis	Total
Activo Bruto				
Saldo Inicial	13.140,00	315.458,79	8.192,93	336.791,72
Adições				0,00
Revalorizações				0,00
Alienações				0,00
Outras Transf e Abates			-7.620,60	-7.620,60
Saldo Final				0,00
	13.140,00	315.458,79	572,33	329.171,12
Depreciações Acumuladas				
Saldo Inicial	9.033,75	276.759,27	7.954,49	293.747,51
Adições	3.285,00	19.540,46	114,47	22.939,93
Revalorizações				0,00
Alienações				0,00
Outras Transf e Abates			-7.620,60	-7.620,60
Saldo Final				0,00
	12.318,75	296.299,73	448,36	309.066,84
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
Quantia escriturada	**821,25**	**19.159,06**	**123,97**	**20.104,28**

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 2011 são: ativos imobilizados arrendados ou passíveis de serem alugados e tiveram a seguinte variação no período de relato:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2011	
	JUSTO VALOR	CUSTO
Saldo inicial	112.019.434,00	
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	-2.246.210,01	
Aumentos - Aquisições	1.301.007,71	
Alienações	-304.000,00	
Transferências para e de inventários		
Depreciações		
Outras variações		
Saldo Final	110.770.231,70	
Total		

A discriminação por imóvel é a seguinte:

Propriedades de investimento	2011	Variações de JV	Aumentos	Alienações	2010
Imovel R Comércio, 33 a 35 Lx	5.839.254,00	-70.746,00			5.910.000,00
Terreno - Predio Urbano - Coimbra	866.000,00	-74.000,00			940.000,00
Teatro Luis de Camões	20.734.850,00	-298.150,00			21.033.000,00
Edificio Satélite	1.013.703,70	-253.533,65	7.927,35		1.259.310,00
Crestelo nº 21 U2489/nº 32 U2710	167.000,00	-297.900,00			464.900,00
Prédio Misto U-1498/Terreno Nazaré	0,00			-304.000,00	304.000,00
Antigo Dispensário	2.200.000,00	-100.000,00			2.300.000,00
Terreno da Estrada da Luz	37.077.800,00	-342.340,00	22.140,00		37.398.000,00
Quinta das Conchinhas	22.656.000,00	475.000,00			22.181.000,00
R Quinta Amarela - Porto	911.400,00	-13.600,00			925.000,00
R Pedro Nunes R.A. Quental	4.294.000,00	-286.000,00	286.000,00		4.294.000,00
Terreno contiguo ao EPL	15.010.224,00	-984.940,36	984.940,36		15.010.224,00
	110.770.231,70	-2.246.210,01	1.301.007,71	-304.000,00	112.019.434,00

A rubrica dos aumentos corresponde ao efeito da imputação à propriedade de investimento de custos da propriedade de investimento que preencham os requisitos de reconhecimento como ativo.

Conforme referido na nota 2 as propriedades de investimento encontram-se valorizadas ao justo valor. A metodologia utilizada para apuramento do justo valor assentou no valor de mercado dos imóveis com base em avaliações efectuadas por peritos independentes com referência a 31 de Dezembro de 2011.

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, o rédito associados às propriedades de

investimento do Grupo, tinham a seguinte composição:

	Rendas	
Imóvel	**31-Dez-11**	**31-Dez-10**
Teatro Luís Camões	2.034.372,00	2.028.284,76
Edifício Satélite	1.714.505,57	770.605,24
Rua Comércio, 33/55	404.174,79	354.747,77
R.Pedro Nunes/R.A.Quental	252.756,00	252.000,00
Total	**4.405.808,36**	**3.405.637,77**

Os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do justo valor de propriedades de investimento são descritos de seguida:

DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL	MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO	DESCRIÇÃO DO MÉTODO	PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS	TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ACTUALIZAÇÃO DOS CF	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO/YIELD DA RENDA	YIELD DO MERCADO	A DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR FOI SUPORTADA POR EVIDÊNCIAS DO MERCADO? OU FOI MAIS PONDERADA POR OUTROS FACTORES POR FORÇA DA NATUREZA DA PROPRIEDADE E DA FALTA DE DADOS DE MERCADO COMPARÁVEIS?	SE NÃO FOI SUPORTADA POR EVIDÊNCIA DE MERCADO DESCREVER OS FACTORES UTILIZADOS
Terreno sito na Rua da Quinta Amarela, Cedofeita, Porto	Método do Valor Residual do Solo (DCF)	(d)	1,5 anos para aprovação de projectos; 1,5 anos para construção e infraestruturas; 2 anos para comercialização;	9,00%	n.a.	n.a.	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Terreno denominado "Quinta das Conchinhas", Marvila, Lisboa	Método do Valor Residual do Solo (DCF)	(d)	1,5 anos para aprovação de projectos; 1 ano para infraestruturas; 2,5 anos para comercialização;	9,00%	n.a	n.a.	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Terreno na Estrada da Luz (Maria Droste) - Lisboa	Método do Valor Residual do Solo (DCF)	(d)	2 anos para aprovação de projectos; 2 anos para infraestruturas; 4 anos para comercialização;	10,00%	n.a	n.a.	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Edifício do Tribunal de Família, Rua Antero de Quental, Nº 9 e Pedro Nunes, Nº 10	Método de Comparação de Mercado e o Método de Rendimento	(a) (c)	n.a.	n.a	6,50%	n.a.	Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva	n.a.
Instalações Industriais, Ladeira da Paula, Coimbra	Método de Comparação de Mercado, Método do Custo e Método do Rendimento	(a) (b) (c)	n.a.	n.a	n.a	9%	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Fracções "B" e "C" do imóvel sito na Rua do Comércio nº 33 a 55 - Lisboa	Método de Comparação de Mercado	(a)	n.a.	n.a	7%	7%	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Teatro Camões - Parque das Nações - Lisboa	Método do Custo	(b)	n.a.	n.a	n.a	n.a.	Valor suportado por factores da natureza do imóvel e falta de dados de mercado comparáveis.	Características do imóvel (uso, configuração, especificidades construtivas e localização) e estado de conservação.
Edifício Av. 1º de maio, Seia	Método de Comparação de Mercado e o Método do Custo e Método do Valor Residual	(a) (b) (d)	2 anos para aprovação de projectos; 1,5 anos para construção e alterações; 2,5 anos para comercialização;	10,00%	n.a	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado	Foi efectuado um cenário alternativo, o qual resulta num estudo de reabilitação do espaço para habitação.
Plano de Pormenor do Campus de Campolide, Av. Marques da Fronteira, Lisboa	Método do Valor Residual do Solo (DCF)	(d)	1 ano aprovação ; 8 ano construção; 11 ano comercialização	10,00%	n.a	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Antigo dispensário (de Alcântara, Rua Tenente Valadim)	Método do Valor Residual do Solo (DCF)	(d)	1 ano para aprovação de projecto; 1,5 anos para construção; 2,5 anos para comercialização;	8,00%	n.a.	n.a.	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Edifício - Av. Eng.º Duarte Pacheco, n.º 28	Método de Comparação de Mercado e Método do rendimento	(a) e (c)			6,00%	7,25%	Valor suportado por prospecção de mercado	

(a) Método de Comparação de Mercado - Este método baseia-se no princípio de que um agente de mercado plenamente informado não estará disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável ou com semelhante utilidade. Consiste assim este método em relacionar o valor de um imóvel, com os dados de mercado relativos à transacção recente de propriedades na mesma área de localização, cujas características sejam comparáveis ou semelhantes.
No caso do património imobiliário com características muito específicas ou em cuja área geográfica não haja representatividade de imóveis comparáveis, dada a inexistência de um mercado, estabilizado e sustentado, poderá ser apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise.
Os dados resultantes da prospecção de mercado são objecto de estratificação, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a sua correcta comparação, na determinação das suas características mais relevantes. Os dados são recolhidos em diversas fontes do mercado imobiliário.

(b) Método do Custo - Este método baseia-se no princípio de que um agente de mercado informado apenas estará disposto a pagar por um imóvel o montante correspondente ao seu custo corrente de substituição. Considera-se assim o somatório dos custos necessários para reproduzir uma propriedade com as mesmas características e materiais da avaliada, de acordo com os preços vigentes no mercado, mão-de-obra e equipamentos fabricados, custos indirectos como sejam custos com projectos e taxas municipais, bem como o custo do terreno e uma margem de lucro de promoção associada ao investimento.
Quando o património em análise apresenta desgaste decorrente da antiguidade e/ou utilização, ou se encontra de alguma forma desadequado do mercado imobiliário, é considerado o conceito de depreciação, que pretende traduzir a diferença entre o valor a novo de determinado património e o respectivo valor no estado actual. Assim a depreciação consiste numa perda genérica de utilidade originada pela ocorrência conjunta ou isolada de:
- Deterioração física, correspondente à inibição total ou parcial da utilidade do imóvel, decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, motivados pela utilização, exposição aos elementos naturais, deficiência construtiva e/ou falta de regularidade na conservação;
- Obsolescência funcional, que se manifesta na perda de valor resultante do desenvolvimento científico e/ou tecnológico ou alteração de factores sociais, resultando na desadequação de um imóvel pelas suas características de capacidade ou construtivas excessivas, pela deficiente concepção tipológica que impede ou limita a optimização da rentabilidade dos espaços construídos, pela falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados;
- Obsolescência económica, correspondente à perda de capacidade de gerar rendas por factores ocasionados exteriormente e motivados por evoluções do mercado, provocadas pelas continuas alterações dos atributos conferidos aos bens em diferentes localizações urbanas.
O valor final da construção e benfeitorias é determinado pela diferença entre o valor obtido para a reposição no estado novo e o valor para reposição da qualidade construtiva e tipológica, e referenciado às taxas nominais de depreciação.

(c) Método do Rendimento - Trata-se de um método indirecto, comum na aferição do valor de mercado de activos susceptíveis de gerar rendimento em função da utilização para a qual estarão mais vocacionados.
O valor do imóvel é equivalente ao investimento necessário para obter o rendimento real gerado pela exploração do negócio, e é calculado através da capitalização desse rendimento por uma taxa ("yield") adequada às características do imóvel e ao nível de risco do investimento imobiliário.
Na aplicação deste método importa definir uma renda de mercado que reflicta as características imobiliárias do prédio, como sejam a localização, o estado de conservação, os equipamentos, estacionamento, dimensão, etc.
A taxa de capitalização ("yield") traduz o binómio Risco/Rendimento associado ao investimento e é atribuída com base em vários factores: taxa de juro sem risco, taxa de inflação, qualidade imobiliária do activo, garantia e segurança do rendimento (que tem a ver com as condições dos contratos de arrendamento e "rating" do inquilino).

(d) Método do Valor Residual - Este método baseia-se no princípio da máxima e melhor utilização de um terreno urbano, segundo as premissas aprovadas pelas entidades com jurisdição sobre o imóvel e considerando que o mesmo se encontra expectante, isto é livre de construções, salvaguardas e compromissos urbanísticos de carácter público.
O valor do solo urbano determina-se deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas pelo empreendimento (apuradas através do **Método de Comparação de Mercado e/ou do Rendimento**), os custos necessários à execução física do edificado, infra-estruturas e obras de urbanização, bem como os custos indirectos afectos, como projectos, taxas, encargos de gestão, fiscalização, promoção e comercialização (obtidos através do **Método dos Custos**).
Tendo em atenção o carácter temporal de desenvolvimento do empreendimento o estudo da rentabilidade global decorre de uma análise de fluxos de caixa (cash-flow), sendo utilizada uma taxa de actualização correspondente à rentabilidade mínima exigida pelo investidor/promotor.
A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projecto, e específico do mesmo.

(e) Método do rendimento - "Fluxos de Caixa Descontados"
O Valor de Mercado da propriedade assim determinado é baseado numa análise da rentabilidade gerada pelos contratos vigentes à data, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios inerentes.
A projecção desse montante (Rendimento Líquido), é descontado no período de tempo considerado, a uma dada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o possível risco inerente ao contrato quando comparado com o mercado de arrendamento livre.
Assim, o Valor Actual do imóvel é baseado numa análise de rentabilidade do contrato, conjugando com a duração do mesmo. Tendo igualmente em conta a actividade exercida no imóvel e o perfil do arrendatário.
A avaliação assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial indicado no contrato assim como a manutenção do mesmo nos moldes expressos.
Assim, parte-se do pressuposto que o imóvel estará arrendado por um determinado período, de acordo com o contrato, e que no final será arrendado ou vendido, e que estará no mercado um tempo considerado razoável para a sua absorção, sendo o valor do imóvel traduzido pelo valor actual dos rendimentos futuros inerentes.

6. - Participações financeiras – outros métodos

Participações Financeiras - Outros Métodos	31-12-2011	31-12-2010
Fundo IIF Estamo	10.000,00	10.000,00
	10.000,00	**10.000,00**

7. - Acionistas / Sócios

Accionistas/Sócios	31-12-2011		31-12-2010	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Passivo				
Resultados Atribuidos		10.948.724,16		10.948.724,16
	0,00	**10.948.724,16**	**0,00**	**10.948.724,16**

8. - Ativos e Passivos por impostos diferidos

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos reconhecidos no balanço podem ser analisados como segue:

IMPOSTOS DIFERIDOS	2011				2010			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
Activos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Prejuizos Fiscais reportáveis	3.966.043,51	17.517.129,53		21.483.173,04	1.966.136,43	1.999.907,08		3.966.043,51
Reavaliações efectuadas	3.366.050,96	826.659,32		4.192.710,28	3.071.000,00	295.050,96		3.366.050,96
Outras Provisões e ajustamentos não aceites fiscalmente				0,00				0,00
Outros								
	7.332.094,47	18.343.788,85	0,00	25.675.883,32	5.037.136,43	2.294.958,04	0,00	7.332.094,47
Passivos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Reavaliações efectuadas	4.958.250,84	125.875,00		5.084.125,84	4.808.000,00	150.250,84		4.958.250,84
(...)				0,00				
Outros				0,00				
	4.958.250,84	125.875,00	0,00	5.084.125,84	4.808.000,00	150.250,84	0,00	4.958.250,84

O aumento de Euros 18.343.788,85 euros dos Activos por impostos diferidos prende-se essencialmente com: (i) o aumento dos prejuízos fiscais reportáveis e (ii) com a perda do justo valor em propriedades de investimento.

O aumento de 125.875,00 euros prende-se com o aumento do justo valor em propriedades de investimento.

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos são apresentados pelo seu valor líquido sempre que nos termos da legislação aplicável, a ESTAMO possa compensar ativos por impostos correntes com passivos por impostos correntes e sempre que os impostos diferidos estejam relacionados com o mesmo imposto.

9. - Estado e outros entes públicos

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31-12-2011		31-12-2010	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Activo				
Imposto s/Rendimento	268.554,29		43.801,60	
Imposto s/ Valor Acrescentado				
Outros Impostos	548.441,06		548.441,06	
	816.995,35	**0,00**	**592.242,66**	**0,00**
Passivo				
Imposto S/Rendimento				
Imposto s/valor Acrescentado	125.028,57		900.435,91	
Retenção na Fonte	5.102,45		7.749,18	
Contribuições p/Seg Social	5.176,69		4.862,43	
Outros Impostos	356.762,33		82.824,60	
	492.070,04	**0,00**	**995.872,12**	**0,00**

10.- Outras contas a receber

Outras Contas a receber	31-12-2011		31-12-2010	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Devedores por Acréscimos de Rendimentos	1.289.717,91		332.834,04	
Devedores relativos a imóveis diversos	46.841.305,88	25.029.082,30	21.064.993,88	
Fornecedores	191.130,57		3.550,45	
Sagestamo - Juros 2007 Locacest	309.254,68			
Outros	10,00			
	48.631.419,04	**25.029.082,30**	**21.401.378,37**	

O valor dos ativos financeiros valorizados ao custo amortizado é de 2,98 milhões de euros e é referente a valores a receber em prestações relacionados com a venda de dois imóveis.

A rubrica Devedores relativos a imóveis diversos discrimina-se, como segue:

Outras Contas a Receber	Corrente	Não Corrente	Corrente
	2011		2010
Valores em divida por venda imóveis			
Quartel Baluarte Conceição	0,00		1.812.949,52
EP Santarém	4.636.800,00		4.636.800,00
R.António Gião, 2, Almada e outros	17.480.416,00		
Fundo Estamo	11.566.788,51		11.566.788,51
Neutripromo	4.750.000,00		
Parque Expo-Trabalhos a realizar	1.072.606,71		1.072.606,71
Devedores Vendas a Prestações	2.560.134,97	25.029.082,30	
Outros	4.774.559,69		1.975.849,14
TOTAL	**46.841.305,88**	**25.029.082,30**	**21.064.993,88**

A empresa regista os rendimentos e os gastos de acordo com o princípio do acréscimo (especialização de exercícios) pelo qual são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que as quantias são recebidas ou pagas. A rubrica Devedores por acréscimos discrimina-se, como se segue:

DEVEDORES POR ACRÉSCIMOS	31-12-2011		31-12-2010	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Devedores por Acréscimos de Rendimento				
Juros a receber	731.943,81		235.432,28	
Rendas	49.370,28			
Juros s/Contratos	224.284,28			
Rendas Contrato Precário	199.303,91			
Outros	84.815,63		97.401,76	
	1.289.717,91	**0,00**	**332.834,04**	**0,00**

11.- Diferimentos

Os rendimentos e gastos a reconhecer nesta rubrica, são gastos e rendimentos pagos/recebidos e/ou faturados e que correspondem a períodos futuros. Esta rubrica tem a seguinte composição:

DIFERIMENTOS	31-12-2011		31-12-2010	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Gastos a reconhecer				
Seguros	235.604,22		134.220,25	
Diversos	65.232,93		71.577,32	
	300.837,15		**205.797,57**	
Rendimentos a Reconhecer				
Rendas	1.098.051,28		1.121.734,84	
Outros Rendimentos	11.670,56		10.646,27	
	1.109.721,84		**1.132.381,11**	

12.- Inventários

Inventários (Balanço)	31-12-2011	31-12-2010
Mercadorias	739.723.908,06	589.088.437,49
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo		
Produtos Acabados e intermédios		
Produtos e Trabalhos em curso		
Adiantamentos por conta de compras	369.193.437,36	638.141.384,84
	1.108.917.345,42	**1.227.229.822,33**

Os imóveis que integram as Mercadorias foram sujeitos a testes de imparidade que tiveram por base, para efeito de determinação do valor líquido de realziação, as avaliações efetuadas por peritos avaliadores externos registados na CMVM. A comparação entre o valor de custo e o valor realizável líquido resultou na necessidade de se registar uma desvalorização de 47,6 milhões de euros dos imóveis registados em mercadorias.

A lista dos imoveis registados em Mercadorias discriminam-se, como segue:

	2011	2010
Predio urbano Perogil-Lt 43 BH 2	25.000,00	25.000,00
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3744	23.739,05	23.739,05
Urb.Perogil,Santiago,Tavira -U 3746	21.785,80	21.785,80
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3747	21.785,80	21.785,80
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3748	21.785,80	21.785,80
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3749	21.785,80	21.785,80
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3750	21.785,80	21.785,80
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3751	21.785,80	21.785,80
Urb.Perogil,Santiago,Tavira-U 3752	21.785,80	21.785,80
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3753	21.785,80	21.785,80
Urb. Perogil,Santiago,Tavira-U 3754	21.785,75	21.785,75
Urb.Perogil,Santiago,Tavir-U 3755	21.785,80	21.785,80
Rust.Qt Raiz,lt20,S J Batist-U 2766	21.279,40	21.279,40
Rust.Qt Raiz,lt20,S J Batist-U 2767	21.279,40	21.279,40
Urb,Qt Conceiçao Lt 18,Alcob-U 1926	98.600,00	118.370,00
Ub-Agreg IF Luzostela-Esgueira U862	3.500.000,00	3.500.000,00
Predio Rustico "Cabeças"- U 148-AM	37.429,08	37.429,08
Tv Sta Quitéria, 8-Lx -U 165	0,00	0,00
Lt Av Independ. Setubal U-2663	793.000,00	793.000,00
Chalet Faial	2.785.000,00	2.788.287,44
Rust Azenha da baleia/Courelas Bico	51.200,00	51.200,00
Av. Infante Sagres-Quarteira	10.500,00	20.708,90
Av Julio Dinis, 29/Av 5 Out 184	0,00	945.400,00
Pc AlmReis,14/Pc Mig.Bombarda,18	163.000,00	177.000,00
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,80-86	330.000,00	330.000,00
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,88	137.800,00	330.489,17
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,96A-96D	262.000,00	306.592,51
Av.Com.Grande Guerra,52	559.832,00	796.000,00
Rua da Tebaida	617.900,00	575.000,00
R.Quinta dos Grilos,22	0,00	6.347.600,00
Av. Elias Garcia, 103	7.946.800,00	8.874.700,00
Av. Afonso Costa, 3,3A/R.H.Cruz,1	5.049.557,50	5.042.177,50
R. S. Bento, 347 a353	1.480.000,00	1.631.300,00
R.Conselheiro J.S.Ribeiro,4-4A	4.384.270,00	5.375.000,00
R. Camilo Castelo Branco	0,00	484.000,00
5 de Outubro, 153	11.495.150,00	10.261.732,00
Pav. do Conhecimento	23.000.000,00	26.000.000,00
R. Tenente Espanca, nºs. 20/24	1.950.114,00	2.250.000,00
Av. Defensores de Chaves, 6-6A	8.148.100,00	6.981.030,00
PM5/ALMADA-QUARTEL TRAFARIA	2.155.236,77	2.637.806,82
PM3 E PM4/ALMADA.BAT.E RED.ALPENAS	3.561.290,00	3.826.919,00
AV.REPUBLICA,16,LISBOA	9.931.900,00	8.385.125,00
R.MARTENS FERRÃO,11, LX	8.491.300,00	7.742.365,54
R.BRAANCAMP,90/R.A.HERCULANO,54,LX	7.981.000,00	8.003.000,00
R.CIDADE DA BEIRA, 55	450.400,00	455.700,00
a transportar 1	105.680.535,15	115.377.088,76

	(CONTINUAÇÃO)	2011	2010
R.Sto Ildefonso,501/527,Porto		675.000,00	722.000,00
R.Julio Dinis, 63-81		2.625.820,00	3.537.290,68
Lg A.N.B.Artes,1,2,3/R.V.Cordon,2-6		0,00	0,00
Av.Liberdade,191 a 193		0,00	0,00
R.General Ferreira Martins,8,8A,8B		1.489.000,00	1.778.557,84
R.Manuel Marques, 5 e 5A		176.005,20	176.005,20
R.Comb.Grande Guerra,170		370.000,00	450.000,00
R.Alexandre Herculano, 37		8.543.220,00	9.216.060,08
Quartel dos Lóios, 10, Lx		0,00	0,00
Quartel da EStrela, 69,Lx		4.095.478,00	3.876.465,60
Quinta da Azenha, Porto Brandão		0,00	0,00
R.Braancamp,5 a 5D, Lx		3.644.000,00	4.150.110,00
R.Filipe Folque,67 a 67C,Lx		2.659.000,00	2.659.000,00
R.Restauração,334 a 336,Porto		2.074.300,00	2.145.878,60
R.J.Estevao,22/R.A.Heroismo,3e3A,Lx		682.000,00	662.000,00
R.Pinheiro Chagas,20 e 20A,Lx		4.506.000,00	5.000.000,00
Convento do Desagravo-C.Sta.Clara		7.098.261,12	7.098.261,12
Av.José Malhoa,lte 1680, Lx		7.771.015,00	7.300.740,00
Largo Andaluz, 17-17A, Lx		1.283.343,41	1.171.277,00
Colégio S.Bernardino-Peniche		3.453.000,00	4.326.900,00
Hospital do Desterro-Lx		6.385.600,00	9.336.600,50
Convento S. Francisco-Setúbal		5.080.000,00	5.080.000,00
R.Angelina Vidal/Damas.Monteiro,132		9.800.000,00	9.866.000,00
Av.D.Luis I,5 a 5C, Lx		1.290.700,00	1.410.500,00
R.Rodrigo Fonseca,73, Lx		4.031.670,00	4.498.080,00
R.Rodrigo Fonseca,57e57A,Lx		3.150.980,00	2.835.100,00
Av.José Malhoa 11,1673,Lx		10.390.000,00	12.296.000,00
Av.Duque Loulé,39-39A,Lx		4.969.013,00	4.969.013,00
R.Castilho,30-30C/R.Al.Herc.,42		5.181.125,00	5.181.125,00
Estrada Benfica,382,384-384A,Lx		1.869.766,27	1.836.035,00
E.P.Portimão		1.009.205,00	1.009.205,00
E.P.Castelo Branco		4.609.488,20	4.609.488,20
Quinta da Bela Vista-Campanhã		5.978.000,00	6.300.000,00
Quartel Cabeço da Bola, Lx		7.816.718,45	7.816.718,45
Av.Al.Gago Coutinho,132-132A,Lx		1.962.927,40	1.960.000,00
R.Alv.Coutinho,14e16/FornoTijolo,73		3.037.000,00	3.037.000,00
R.Rodrigo Fonseca,55.Lx		4.875.850,00	4.377.338,87
R.D.Estefania,14-16,Lx		2.843.000,00	3.605.867,00
Terreno-Av.Santos Dumont,Lx		4.428.949,58	4.428.949,58
Terreno R.Alex.Sá Pinto(C.Salésias)		7.060.500,00	7.096.325,00
R.Porta do Sol,nº1,(C.Azev.Porto		0,00	787.000,00
R.Gomes Freire,18-30,Lx		3.381.300,00	3.521.000,00
Estrada Benfica,677,701/Az.S.Baena		16.826.900,00	16.834.937,00
Av.Republica,79,79A,B,C,Lx		10.818.834,85	10.818.834,85
R.Júlio de Andrade,nº5, Lx		0,00	2.000.000,00
R.Almeida Brandão,nº39,Lx		8.985.709,00	8.985.709,00
Av.Forças Armadas,40, Lx		8.727.692,00	8.727.692,00
Antigo Convento Santa Joana,Lx		5.702.400,00	5.702.400,00
R.Sta.Catarina, 258 a 268, Porto		2.426.400,00	2.601.600,00
	a transportar 2	203.785.171,48	215.799.064,57

	(CONTINUAÇÃO)	2011	2010
Av. 5 de Outubro,87-87A,Lx		7.079.580,00	7.286.573,38
Quartel da Graça, Coimbra		2.439.635,00	2.439.635,00
R.Prof.Sousa Câmara,143-143A,Lx		23.986.296,30	24.439.800,00
Terreno R.Imprensa à Estrela,Lx		1.623.000,00	1.623.000,00
R.S.Catarina,250a256,frC,Porto		65.800,00	76.400,00
Av.Visconde Valmor,72 a72C,Lx		7.957.071,00	7.957.071,00
PM/5-F.Ameixoeira		0,00	29.421.332,99
R.Formosa,270 a 286,fr.B,Porto		137.000,00	151.700,00
Hospital Miguel Bombarda		25.134.800,00	25.163.688,00
R.Castilho,203/R.P.A.Vieira,1,Lx		8.300.709,00	8.417.304,00
R.Augusto Rosa,Porto		1.708.000,00	1.846.000,00
Cruz do Montalvão, C.Branco		2.633.467,96	2.096.194,58
R.das Pedras Negras,22-26, Lx		1.629.388,66	1.629.388,66
Av.de Berna,16, Lx		6.847.170,00	6.910.000,00
PM/1 Santarém		200.000,00	200.000,00
PM/3 Santarém		0,00	8.707.151,00
PM/3 - Santarém (r-19)		0,00	7.025.190,00
PM/3 - Santarém (u 5796)		0,00	267.659,00
PM/4 - Santarém (u-3299)		8.000.000,00	8.000.000,00
PM/6 - Santarém (r-1)		1.800.000,00	1.800.000,00
R.S.Mamede ao Caldas,23,Lx		3.359.707,34	3.359.707,34
R.D.Carlos Mascarenhas,46 a 46B,Lx		1.399.000,00	1.453.636,80
Rua Castilho,36, Lx		2.343.600,00	2.450.000,00
R.do Cais das Pedras,52, Porto		146.900,00	155.400,00
Alto dos Escaroupins,Pço Arcos		295.600,00	361.025,28
Av.Gago Coutinho,30,Lx		20.523.000,00	24.326.870,40
R.da Atalaia, 138a144, Lx		1.441.055,55	703.343,97
R.Damasceno Monteiro,113a113B		423.352,00	423.352,00
Terreno-Janelas Verdes/Tv.S.Brás,Lx		1.033.900,00	1.064.105,28
Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front)		52.065.368,79	52.046.298,87
R.do Benformoso,278a294,frA		75.600,00	75.600,00
R.do Benformoso,278a294,frB		70.560,00	70.560,00
R.do Benformoso,278a294,frC		100.800,00	100.800,00
R.do Benformoso,278a294,frD		151.200,00	151.200,00
R.do Benformoso,278a294,frE		90.720,00	90.720,00
R.do Benformoso,278a294,frF		90.720,00	90.720,00
R.do Benformoso,278a294D		91.728,00	91.728,00
R.do Benformoso,278a294,frH		110.880,00	110.880,00
R.do Benformoso,278a294,frI		75.600,00	75.600,00
R.do Benformoso, 278a294, fr J		65.520,00	65.520,00
R.do Benformoso, 278a294,frM		176.400,00	176.400,00
R.do Benformoso,278a294,fr N		177.312,46	177.312,46
Quartel do Braço de Prata		6.674.275,40	6.621.305,00
R.das Gaivotas,10a24/R.F.Tomás,68,L		696.600,00	680.500,00
R. da Junqueira,112-114, Lx		5.479.200,00	6.119.265,60
R.Soc.Farmaceutica,36-38,Lx		1.231.000,00	1.246.935,28
Av.Casal Ribeiro,48a48C, Lx		2.048.733,52	1.985.306,42
Av.EUA, 77, Lx		2.611.426,48	2.611.426,48
Al.D.A.Henriques,45a45B,Lx		3.343.800,00	3.448.702,16
Av.Elias Garcia,12, Lx		2.123.419,21	2.119.975,21
	a transportar 3	208.058.896,67	257.912.284,16

	(CONTINUAÇÃO)	2011	2010
Av Casal Ribeiro		10.103.000,00	
Rua Palmira, nº 40		400.000,00	
Rua S.Domingos à Lapa, 20,22,24,26		2.569.400,00	
Av. do Mar, Funchal		3.535.757,76	
Praça de Alvalade,18		4.014.000,00	
R.de Lisboa(Lgo 3 Maio),A.Heroismo		1.260.000,00	
R.do Benformoso,278a294,fr"L",Lx		30.240,00	
Pça da Republica(art.1314),Setúbal		1.559.600,00	
R.Campo Alegre,1459-fr.A		151.450,00	
R.Campo Alegre,1459 fr.B		112.360,00	
R.Campo Alegre,1459 - fr.C		159.230,00	
R.Campo Alegre,1459 - fr.D		160.510,00	
R.Braancamp,7-7E-fr.A		520.000,00	
R.Braancamp,7-7E,fr.B		167.900,00	
R.Braancamp,7-7E,fr.C		196.200,00	
R.Braancamp,7-7E,fr.D		475.200,00	
R.Braancamp,7-7E, fr.E		50.400,00	
R.Braancamp,7-7E, fr.F		431.121,60	
R.Braancamp,7-7E, fr.G		431.121,60	
R.Braancamp,7-7E, fr.H		431.121,60	
R.Braancamp,7-7E,fr. I		431.121,60	
R.Braancamp,7-7E,fr.J		431.121,60	
R.Braancamp,7-7E, fr.K		431.121,60	
R.Braancamp,7-7E,fr. L		431.121,60	
R.Braancamp,7-7E, fr.M		516.500,00	
R.Braancamp,7-7E, fr.N		516.500,00	
R.Braancamp,7-7E, fr.O		516.500,00	
R.Braancamp,7-7E, fr.P		516.500,00	
R. Braancamp,7-7E, fr.Q		516.500,00	
R. Braancamp,7-7E, fr. R		516.500,00	
R.Braancamp, 7-7E-fr. S		516.500,00	
Hospital s. José, Lisboa		40.464.493,50	
Hospital S.Antº. Capuchos		29.048.927,52	
Av. Fontes Pereira de Melo, Porto		3.937.059,75	
R.Direita de Pereiró(Viso),Porto		1.147.980,00	
Ex-grupo Escolas Armadas de VF.Xira		8.604.288,00	
R.Castilho, 45		17.657.000,00	
R.F.Curado Ribeiro,4		1.209.889,00	
R.C.Dour.12-1ºfr E(F.C.Ribeiro)Lx		172.031,00	
R.C.Dour.12-1º-fr-F(F.C.Ribeiro),Lx		153.600,00	
R.C.Dour,12-1º-fr-G(F.C.Ribeiro)		320.511,00	
R.C.Dour.12-2º fr.H(F.C.Ribeiro)		172.031,00	
R.C.Dour.12-2º-fr I(F.C.Ribeiro)		153.600,00	
R.C.Dour.12-2º-fr. J(F.C.Ribeiro)		320.511,00	
R.C.Dour.12-3º-fr.L(F.C.Ribeiro)		172.031,00	
R.C.Dour.12-3º-fr.M(F.C.Ribeiro)		153.600,00	
	a transportar 4	135.786.151,73	0,00

	(CONTINUAÇÃO)	2011	2010
R.C.Dour.12-3º-fr.N(F.C.Ribeiro)		320.511,00	
R.C.Dour.12-4º-fr O(F.C.Ribeiro)		172.031,00	
R.C.Dour.12-4º-fr.P(F.C.Ribeiro)		153.600,00	
R.C.Dour.12-4º-fr.Q(F.C.Ribeiro)		320.511,00	
R.C.Dour.12-5º-fr.R(F.C.Ribeiro)		172.031,00	
R.C.Dour.12-5º-fr S(F.C.Ribeiro)		145.408,00	
R.C.Dour.12-5º-fr T(F.C.Ribeiro)		312.319,00	
R.C.Dour.12-6º-fr.U(F.C.Ribeiro)		172.031,00	
R.C.Dour.12-6º-fr V(F.C.Ribeiro)		153.600,00	
R.C.Dour.12-6º-fr X(F.C.Ribeiro)		320.511,00	
R.C.Dour.12-7º-fr.Z(F.C.Ribeiro)		172.031,00	
R.C.Dour.12-7ºfr.AA(F.C.Ribeiro)		153.600,00	
R.C.Dour.12-7º-fr.AB(F.C.Ribeiro)		320.511,00	
R.C.Dour.12-8º-fr.AC(F.C.Ribeiro)		172.031,00	
R.C.Dour.12-8º-fr.AD(F.C.Ribeiro)		145.408,00	
R.C.Dour.12-8º-fr AE(F.C.Ribeiro)		312.319,00	
R.C.Dour.12-9º fr.af(F.C.Ribeiro)		172.031,00	
R.C.Dour.12-9ºfr.AG (F.C.Ribeiro)		234.495,00	
R.C.Dour.12-9º fr. AH(F.C.Ribeiro)		159.744,00	
R.C.Dour.12-10º fr.AI(F.C.Ribeiro)		176.127,00	
R.C.Dour.12-10ºfr.AJ(F.C.Ribeiro)		297.983,00	
R.C.Dour.12-3º fr.CT(F.C.Ribeiro)		476.194,00	
R.C.Dour.12-4ºCV-fr.CU(F.C.Ribeiro)		174.333,60	
R.C.Dour.12-1º-fr.CV(F.C.Ribeiro)		153.600,00	
Av.Infante Santo,2e2A(24 Julho148)		13.686.174,43	
Armazém na Av.Moçambique,Lourinhã		498.000,00	
R.Formosa,254, Porto		2.626.700,00	
Armazém de Curvel,T.Vedras		253.008,00	
Av.Visconde Valmor,19		2.729.000,00	
R.António Carneiro,98, Porto		7.000.000,00	
Av. Carlos I, 134a134B, Lx		2.174.600,00	
SF Oliveira Frades-A.Descobrimentos		88.800,00	
SF Viseu-R.D.Alves Martins, 5		400.000,00	
SF Viseu-R.D.Ant.Alves Martins, 1		237.400,00	
SF Mangualde - R.D.Sebastião Alc.,3		240.000,00	
SF Caminha-R.S.João		346.800,00	
SF Grandola-A.J.Vasconc.Nunes		241.500,00	
SF Alcochete-R.M.Rod.Francisco, 17		238.890,00	
SF Montijo-R.C.F.Silva Jr,48C		420.700,00	
SF Moita-A.D.Teófilo Braga, 42A-B		390.430,00	
SF Almada 3-P.Pedro M.Bernardes, 2,		542.800,00	
SF Almada 2,RG Saúde Correia, B-H-G		803.530,00	
SF Benavente-L.Ant.Quental,1,2		363.920,00	
SF Coruche-R.25 Abril		200.000,00	
SF Marco Canaveses-A.P.C.Mota Pinto		340.400,00	
SF Lousada-Ed.Lousatur		134.100,00	
SF Felgueiras 1-Ed.Felg.Trade Cente		570.000,00	
SF Paredes-Av.Pde Moreira das Neves		360.000,00	
SF P.Varzim-R.Ramalho Ortigão,59		537.300,00	
SF Vila Conde-A.A.C.Araujo,255-270		538.000,00	
SF Matosinhos 2 - RP Costa, 366a372		598.500,00	
	a transportar 5	41.923.513,03	0,00

	(CONTINUAÇÃO)	2011	2010
SF Valongo 2-R.S.Silvestre, 175		594.200,00	
SF Valongo 1 - Rotunda 1ºMaio 168		494.300,00	
DF VN Gaia 1-R.14 Outubro 1043-1063		585.400,00	
SF VN Gaia 4 - Av.ª República		1.500.000,00	
SF Gondomar 1-RMR.Almeida,168-178		525.200,00	
SF Gondomar 2 - R.Ferraria 146		367.800,00	
SF Porto 1 - R.Pinto Bessa, 606-612		825.840,00	
SF Porto 3-A.Fernão Magalhães 1014		871.800,00	
SF Porto 2-R.Gonç.Sampaio 259 e 269		1.649.800,00	
SF Porto 4-R.Damiao de Gois,338		987.500,00	
SF Porto 5-R.dos Bragas,190,196,202		851.000,00	
DF Porto-Av.Boavista,757,767		4.648.300,00	
SF Cascais 1-Av.Ultramar,edif.Vimar		2.752.453,00	
SF Sintra 1-Av.MFA 14		1.000.000,00	
SF Sintra 4-Av.Miguel Bombarda,27-9		914.600,00	
SF Amadora 1-R.C.Paquito,19C		537.000,00	
SF Mafra - Largo da Boavista		600.000,00	
SF Lisboa 7-R.Alfredo Soares,2		1.095.800,00	
SC DGCI-R.Fanqueiros 1-7		1.170.700,00	
SC DGCI-R.Prata 10		1.830.800,00	
SC DGCI-R.Duque Avila,71		8.166.600,00	
DF Leiria-Av.CCGuerra, 50-52		985.000,00	
DF Leiria-Av.CGGuerra, 48		552.300,00	
SF Seixal 2-Pta Qta Vinha, 6a8		678.190,00	
SF Penafiel-Pcta.da Alegria, 5a9		389.053,00	
SF VN Gaia 2- Av.Rep.1129,1143e1151		765.500,00	
SF T.Vedras R.Dr.Carlos França, 23		853.100,00	
SF Lisboa 1-Av.Gen.Roçadas,9 a 13		1.792.500,00	
SC DGCI - R.Comércio,31		1.600.300,00	
DGCI-R.da Prata,10 a 22		1.066.000,00	
SF Palmela-R.Escola Prp.H.Capelo,23		458.000,00	
SF Alcácer do Sal-Lgo Pedro Nunes		330.000,00	
DF Paredes Coura-R.Cons.Miguel Dant		264.500,00	
SF Cascais 2-R.Dr.JJAlmeida 12		658.704,00	
SF Cascais 2-R.Dr.JJ Almeida, L1		252.800,00	
SF Amadora 2-P.Alves da Cunha,3-3A		919.600,00	
SF Alcobaça-R.Af.Albuquerque, 63		480.000,00	
SF Alenquer-L.Rainha S.Isabel, ltB		296.875,00	
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, B		59.375,00	
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, C		59.375,00	
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, D		59.375,00	
	a transportar 6	44.489.640,00	
	TOTAL Mercadorias	**739.723.908,06**	**589.088.437,49**

Os adiantamentos por conta de compras podem ser descriminados como se segue:

	2011	2010
Div Rep Finanças		105.946.457,00
Estab Prisional de Pinheiro da Cruz	81.122.800,00	81.275.002,50
Edificio Fabril em Gueifes	1.617.300,00	
PM29/Terras do Desembargador	42.500.000,00	42.500.000,00
Hospital de S. José Lx		39.986.030,00
Avª 24 de Julho, 80C a 80J	6.383.047,82	
Hospital dos Capuchos, Lx		28.704.780,00
Edificio Fabril VNF	663.700,00	
QuartBateria Carrascal	5.300.000,00	
Hospital Curry Cabral, Lx	20.004.455,00	20.004.455,00
Casal dos Zunidos	20.000.005,00	20.000.005,00
Rua Castilho 45/51 Lx		18.205.000,00
Hospital de Santa Marta, Lx	17.864.200,00	17.864.200,00
R António G. 2 Almada		17.480.000,00
Av I Santo 2/2A /Av 24 Julho 148/148A		13.577.554,00
R.Cidade Goa/Av. Moscavide	10.600.000,00	10.600.000,00
Av. Casal Ribeiro, 16-16B, Lx		10.024.476,00
Imov Quinta da Cartuxa	8.163.000,00	9.708.123,04
R.Fernando C.Ribeiro 4/4G		9.575.000,00
Rua Anselmo Braamcamp 7/7E		9.471.180,00
R.Dta Viso 120,224,244 Ramalde	7.674.900,00	8.675.200,00
Ex Grupo Escolas Armada		8.536.000,00
Rua Sta Marta	8.007.000,00	8.312.000,00
Quartel das Donas		
Calç Ajuda 151 a 155	7.520.000,00	8.000.000,00
Travessa Cruz Torel, 1,3/R.J.Andrade	3.003.000,00	
Imov. "Bocadinho da Regueira"		7.551.005,00
Av Eng Arantes Oliveira 193 Evora	6.015.800,00	7.520.000,00
Av. 5 de Outubro, 87, Lx.		
Quartel da Cumeada, Coimbra	7.008.300,00	7.144.950,00
Rua Antº Carneiro, 98		7.000.000,00
R. Terreiro Trigo,1/Al D Henr 36	6.738.000,00	6.738.000,00
Quartel do Bom Pastor	2.531.200,00	
R. Artilharia Um, 33 Lx	6.151.250,00	6.151.250,00
Pc Alvalade 12 e 13		5.556.300,00
R Ferragial Poço Novo 22 Evora		5.416.725,00
Instituto Prisional de Alcoentre	2.429.492,64	
Rua Rodrigo Fonseca 198 a 202	4.881.000,00	4.881.000,00
Estab Prisional de Santarém	4.600.002,50	4.600.002,50
Quinta Aguas Livres Belas	4.387.735,10	4.387.735,10
Av Columbano Bordalo Pinheiro	8.845.000,00	8.845.000,00
Outros	75.182.249,30	73.903.954,70
	369.193.437,36	**638.141.384,84**

Os imóveis registados em inventários foram objeto de avaliação por perítos avaliadores independentes registados junto da CMVM, com vista à aferição da necessidade de registarem imparidades. Em resultado das avaliações efetuadas aos aos imóveis registados em adiantamentos com conta de compras resultou a necessidade de se reconhecerem imparidades no valor de 16,2 milhões de euros.

13.– Clientes

CLIENTES	31-12-2011	31-12-2010
Clientes c/c	44.756.774,21	31.206.897,74
	44.756.774,21	31.206.897,74
Perdas por Imparidade acumuladas em contas a receber		
Total	**44.756.774,21**	**31.206.897,74**

Os Clientes C/C discriminam-se, como segue:

	2011	2010
IGFIJ - Instituto Gestão F.Inf Just	21.523.692,84	15.430.395,95
DGCI - Av. João XXI	0,00	2.530.499,76
Ser.Inf Segurança (FD Carlos I)	0,00	2.158.362,15
Teatro Camoes	2.034.372,00	2.028.284,76
Instituto Nac Rec Biológicos	1.180.820,50	1.174.666,00
Secretaria Geral Min Econ	71.830,00	902.409,00
Secretaria Geral Min Cultura	2.034.372,00	
INAG	1.692.541,56	
IFAP	1.181.190,52	
IDP	1.035.737,34	
Centro Hospitalar de Lisboa	5.765.744,28	
Outros	8.236.473,17	6.982.280,12
	44.756.774,21	31.206.897,74

Do saldo de clientes em dívida a 31 de Dezembro de 2011, o total em dívida pelo Estado ou Outras Entidades Públicas ascende a 44 milhões de euros dos quais 17,4 milhões de euros referentes a rendas, 26,6 milhões de euros a juros e indemnizações por ocupação de espaços sem contrato de arrendamento.

14.- Caixa e depósitos bancários

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2011	31-12-2010
Depósitos Bancários	30.208.913,85	2.530.723,09
Depósitos a Prazo	0,00	46.926.000,00
	30.208.913,85	**49.456.723,09**

15.– Capital Próprio

O capital nominal da ESTAMO, no valor de 100.000.000 euros é composto por 20.000.000 ações nominativas de 5 euros cada e é detido integralmente pela SAGESTAMO, SA.

Contas	Saldo inicial IAS/IFRS	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	5.129.575,00	94.870.425,00		100.000.000,00
Ajust. partes capital				0,00
Reservas Legais	1.025.915,00			1025.915,00
Reservas Livres	12.533.889,12			12.533.889,12
Resultados transitados	31.736.299,56		8.728.275,94	23.008.023,62
Resultado Líquido	-8.728.275,94	8.728.275,94	72.573.790,50	-72.573.790,50
Total	41.697.402,74	103.598.700,94	81302.066,44	63.994.037,24

A rubrica reservas não distribuíveis é composta essencialmente pela reserva legal constituída em conformidade com o artigo 295º do Código das Sociedades Comerciais, o qual prevê que esta seja dotada com um mínimo de 5% do resultado líquido do período até à concorrência de um valor correspondente à quinta parte do capital social. Esta reserva não é distribuível a não ser em caso de liquidação da empresa,

mas pode ser utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

A rubrica resultados transitados corresponde aos resultados líquidos dos períodos anteriores, conforme deliberações efetuadas nas assembleias gerais. Encontram-se ainda registadas nesta rubrica as alterações decorrentes da aplicação pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro.

16.- Provisões

Provisões (Balanço) Não correntes	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições p/utilização	Montantes não utilizados revertidos	Outros Movimentos	Saldo Final
Provisões						
Provisão p/ processos judiciais em curso	143.204,62	857.863,49				1.001.068,11
Outras Provisões	2.225.646,66					2.225.646,66
	2.368.851,28	857.863,49	0,00	0,00	0,00	3.226.714,77

A Gestão exerce julgamentos consideráveis para determinar se existe uma obrigação presente como resultado de um evento passado, ou se é provável, na data das demonstrações financeiras, que de acontecimentos passados possam resultar saídas de recursos, e se o montante da obrigação pode ser estimado com fiabilidade. A empresa revê periodicamente o estado desses processos recorrendo a aconselhamento tanto interno como externo. Estas decisões estão sujeitas a alterações conforme novas informações estiverem disponíveis. O valor necessário a provisionar pode mudar no futuro devido a novos desenvolvimentos nesta matéria em particular.

A provisão constituída no montante Euros 2.225.646,66 visa cobrir a responsabilidade assumida contratualmente, no momento da compra ao Estado, de partilhar com o Estado a mais-valia obtida no futuro com a venda de imóveis.

A provisão constituída no montante Euros 1.001.068,11 foi constituída para fazer face a eventuais perdas resultantes dos processos judiciais em curso movidos por terceiros contra a empresa.

17.- Financiamentos obtidos

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31-12-2011		31-12-2010	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Suprimentos	750.000.000,00	374.434.044,43		1.199.304.469,43
Suprimentos - Juros do Periodo Anterior	16.243.283,28		16.243.283,28	
Suprimentos - Juros do Periodo	9.425.075,11	55.100.983,48		
Empréstimo Sindicado	2.384.225,00	22.410.542,00	2.244.610,00	24.794.767,00
Leasing Rua do Comércio	400.746,63	613.424,38		1.310.269,75
	778.453.330,02	**452.558.994,29**	**18.487.893,28**	**1.225.409.506,18**

No dia 29 de Dezembro de 2011, foi efetuado o aumento de Capital da Estamo por conversão de suprimentos da Sagestamo no montante de 94.870.425€.

Durante o exercício, apenas foi celebrado um contrato de suprimentos no valor de 20.000.000,00 euros.

As respetivas posições credoras a 31 de Dezembro de 2011 e 2010 são as seguintes:

	31-12-2011	31-12-2010
Empréstimos concedidos		
Corrente		
SAGESTAMO	750.000.000,00	
	750.000.000,00	**0,00**
Não Correntes		
SAGESTAMO	374.434.044,43	1.199.304.469,43
	374.434.044,43	**1.199.304.469,43**

Em 2000 foi celebrado um empréstimo sindicado pela LOCACEST, no valor de 43 385 milhares de euros através de um contrato de mútuo com fiança e penhor de créditos. Este empréstimo destinou-se exclusivamente a financiar a aquisição, efetuada em 16 de Dezembro de 1999, dos imóveis "Teatro Luís de Camões" e "Pavilhão do Conhecimento", sitos na Expo 98. A LOCACEST (incorporada em 2007 na ESTAMO) constituiu a favor dos Bancos mutuantes, penhor sobre os direitos de crédito decorrentes da sua qualidade de depositante, relativo à conta de depósitos à ordem na Caixa Banco de Investimentos, SA. Os bancos beneficiam ainda de uma garantia subsidiária prestada pela PARPÚBLICA sob a forma de fiança.

A análise por maturidade da dívida relativa ao empréstimo sindicado, em 31 de Dezembro de 2011, pode ser efetuada como se segue:

Empréstimo Sindicado	31-12-2011	31-12-2010
Por Maturidades		
Até 1 ano	2.384.225	2.244.610
De 1 ao até 2 anos	2.532.524	2.384.225
De 2 anos até 3 anos	2.690.046	2.532.524
De 3 anos até 4 anos	2.857.367	2.690.046
De 4 anos até 5 anos	14.330.605	2.857.367
Seperior a 5 anos		14.330.605
	24.794.767	**27.039.377**
Por Tipo de Taxa de Juro		
Taxa Fixa		
Expira num ano	2.384.225	2.244.610
Expira entre 1 e 2 anos	2.532.524	2.384.225
Expira entre 2 e 3 anos	2.690.046	2.532.524
Mais de 3 anos	17.187.972	19.878.018
	24.794.767	**27.039.377**

A análise por maturidade da dívida relativa ao leasing do imóvel sito na Rua do Comércio, em 31 de Dezembro de 2011, pode ser efetuada como se segue:

Leasing Rua do Comércio	31-12-2011	31-12-2010
Terrenos e Recursos naturais	340.356	439.727
Edifícios e outras Construções	673.815	870.543
	1.014.171	**1.310.270**
Valor presente dos pagamentos minimos		
Até 1 ano	400.747	298.763
De 1 ano até 5 anos	613.424	1.011.507
Mais de 5 anos		
	1.014.171	**1.310.270**

18.– Fornecedores

Fornecedores	31-12-2011	31-12-2010
Fornecedores conta corrente	2.322.950,10	7.167.062,54
Fornecedores Empresa Mãe		
Fornecedores, facturas recepção/conferencia		6.725,65
	2.322.950,10	**7.173.788,19**

19.- Outras contas a pagar

	31-12-2011		31-12-2010	
Outras Contas a Pagar	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Credores por Acréscimos de Gastos:	1.017.149,73		1.503.839,50	
Remunerações a Liquidar	7.650,23		11.880,00	
Juros a Liquidar	365.338,28		393.552,75	
Trabalhos realizados em imóveis			939.937,90	
Diversos	644.161,22		158.468,85	
Adiantamentos por conta de Vendas	61.960.272,00		45.808.795,75	
Dividas ao Estado Português por aquisição de imóveis			59.695.404,91	
Fundo Fundiestamo I + IFGSS + Instituto do Vinho	7.075.347,65		27.170.895,29	
Diversos	6.894.148,94		2.145.829,09	
	76.946.918,32	**0,00**	**136.324.764,54**	**0,00**

Os adiantamentos por conta de vendas incluem um valor de 26 000 milhares de euros referente ao Imóvel do Pavilhão do conhecimento.

A empresa regista os rendimentos e os gastos de acordo com o princípio do acréscimo (especialização de exercícios) pelo qual são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que as quantias são recebidas ou pagas. A rubrica Credores por acréscimos de gastos discrimina-se, como se segue:

CREDORES POR ACRÉSCIMOS	31-12-2011		31-12-2010	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Credores por Acréscimos de Gastos				
Remunerações a liquidar	7.650,23		11.880,00	
Juros a Liquidar	365.338,28		393.552,75	
Diversos	644.161,22		1.098.406,75	
	1.017.149,73	**0,00**	**1.503.839,50**	**0,00**

20.- Vendas e Prestações de serviços

Rédito das Vendas e dos Serviços prestados	31-12-2011	31-12-2010
Vendas		
Mercado Interno	77.438.154,88	68.232.738,00
Mercado Externo		
	77.438.154,88	**68.232.738,00**
Prestações de Serviços		
Mercado Interno		
Rendas	18.329.639,75	15.991.436,28
Mercado Externo		
	18.329.639,75	**15.991.436,28**
	95.767.794,63	**84.224.174,28**

As vendas de imóveis em 31 de Dezembro de 2011 podem ser decompostas como se segue:

	2011
Rua Camilo Castelo Branco, 94	437.494,56
Praça de Alvalade, 12, Lx	5.601.000,00
Forte da Ameixoeira	30.328.328,21
Rua Ferragial do Poço Novo, 22, Évora	5.460.309,00
Rua Quinta dos Grilos, 22	7.500.000,00
Rua Porta do Sol, 1/R. Saraiva Carvalho	910.000,00
Pedregueiras e Anexos	4.583.598,04
Bocadinho da Regueira	136.619,91
Rossio e Manga do Rossio	3.097.227,36
Av. Júlio Dinis, 29/Av 5 Outº, 184-184B	952.500,00
Rua Júlio de Andrade, 5	2.000.000,00
PM3 Quartel S. Francisco (u6059)	8.707.151,00
PM3 Quartel S. Francisco (r19)	7.025.190,00
PM3 Quartel S. Francisco (u5796)	267.659,00
PM5/Almada (u713)	431.077,80
	77.438.154,88

21.- Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

CMVMC	31-12-2011	31-12-2010
Inventário Inicial	609.879.545,62	358.032.137,65
Compras	274.170.936,10	312.579.758,44
Regularizações		-85.765,09
Inventário Final	807.323.884,84	609.879.545,62
	76.726.596,88	**60.646.585,38**

22.- Fornecimentos e serviços externos

Os fornecimentos e serviços externos podem ser decompostos como se segue:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	31-12-2011	31-12-2010
Trabalhos Especializados	2.481.787,02	2.552.326,00
Publicidade e Propaganda	98.559,01	246.455,92
Vigilância e Segurança	1.269.565,49	790.392,46
Honorários	27.302,00	29.700,00
Conservação e Reparação	181.520,34	97.567,03
Material de escritório	3.044,80	2.958,15
Electricidade	198.812,84	153.565,13
Água	23.109,48	24.492,00
Deslocações, Estadas e Transportes	7.979,15	5.308,81
Rendas e Alugueres	285.155,31	107.178,54
Seguros	215.527,25	165.220,80
Contencioso e Notariado	21.963,72	13.467,00
Condominios	63.305,73	41.475,71
Outros	19.440,61	7.136,17
	4.897.072,75	**4.237.243,72**

23.- Gastos com o pessoal

GASTOS COM O PESSOAL	31-12-2011	31-12-2010
Remunerações	247.109,76	146.389,23
Encargos sobre Remunerações	47.260,66	29.418,98
Seguros	1.656,00	784,17
Outros Gastos com o Pessoal	550,00	6.066,50
	296.576,42	**182.658,88**

As remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais da ESTAMO em 2011, foram:

Remunerações aos orgãos sociais	2011	2010
Conselho de administração	167.580,00	62.066,67
Conselho Fiscal		
Assembleia Geral	503,07	558,96
Roc	24.000,00	15.000,00

24. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)

Ajustamentos de inventários	31.12.2011		31.12.2010
	Perdas em Inventários	Reversão de ajustamentos em Inventários	
Mercadorias	47.627.308,01	818.439,36	-14.707.492,49
Adiantamento por compra de compras	16.242.929,48		
	63.870.237,49	818.439,36	-14.707.492,49
	-63.051.798,13		

As perdas e reversões nos ajustamentos são registados em função do valor realizável líquido, o qual se encontra estimado em 31 de Dezembro de 2011 com base em avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes.

25.- Aumentos / reduções de justo valor

Aumentos/Reduções JV	31-12-2011	31-12-2010
Ajustamentos Positivos		
Propriedades de Investimento	475.000,00	566.984,29
	475.000,00	566.984,29

Aumentos/Reduções JV	31-12-2011	31-12-2010
Ajustamentos Negativos		
Propriedades de Investimento	2.721.210,01	1.113.399,86
	2.721.210,01	1.113.399,86

O apuramento do justo valor das propriedades de investimento tem por base avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes com referência a 31 de Dezembro de 2011.

26.- Outros rendimentos e ganhos

Outros Rendimentos e Ganhos	31-12-2011	31-12-2010
Proveitos Suplementares	36.601,85	37.317,14
Outros rendimentos e Ganhos de PI	26.089.358,36	2.339.657,97
Ganhos em Inventários - Expropriações	313.172,12	
Outros	1.499.965,35	3.328.358,49
	27.939.097,68	**5.705.333,60**

27.- Outros gastos e perdas

	31-12-2011	31-12-2010
Impostos	460.003,27	192.891,34
Correcções exercicios anteriores	1.488.715,39	1.072.655,93
Diversos	121.723,48	8.585,81
	2.070.442,14	**1.274.133,08**

28.- Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O valor desta rubrica é composto por:

Gastos/Reversões de depreciação e amortização	31-12-2011	31-12-2010
Activos Fixos Tangiveis		
Equipamento de Transporte	3.285,00	3.285,00
Equipamento Administrativo	19.540,46	19.838,37
Outros Activos Fixos Tangiveis	114,47	7.735,07
Total	**22.939,93**	**30.858,44**

29.- Juros e rendimentos e gastos similares obtidos / suportados

Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados	31-12-2011	31-12-2010
Rendimentos e Ganhos		
Juros bancários Obtidos	933.673,72	279.112,60
Juros Vendas em Prestações	796.277,40	
Juros sobre contratos promessa-compra	3.698.642,22	3.698.782,93
	5.428.593,34	**3.977.895,53**
Gastos e Perdas		
Empréstimo sindicado	1.673.407,13	1.808.916,34
Juros de suprimentos	64.526.058,59	16.243.283,28
Compensação por contratos	3.514.726,43	4.417.132,87
Outros Custos e Perdas Financeiros	30.432,78	15.742,30
	69.744.624,93	**22.485.074,79**

30.– Provisões (aumentos / reduções)

O detalhe do valor apurado na rubrica Aumentos e Diminuições de Provisões, líquidas de dotações e reversões, para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, é o seguinte:

Provisões (aumentos/reduções)	31-12-2011	31-12-2010
Provisões		
Provisão p/processos judiciais em curso	857.863,49	
Outras Provisões		668.046,66
	857.863,49	**668.046,66**

31.- Imposto sobre o rendimento do período

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	31-12-2011	31-12-2010
Gasto/Rendimento por Impostos correntes	-13.065,32	-1.877,54
Gasto por redução ou reversão de um activo por impostos diferidos		
Gasto/Rendimento relac c/origem e reversão de diferenças temporárias	18.217.913,85	2.144.707,20
Outros		
	18.204.848,53	**2.142.829,66**

A relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico é o seguinte:

Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de Impostos e o lucro contabilistico	31-12-2011	31-12-2010
Resultado antes de imposto	-90.778.639,03	-10.871.105,60
Gastos não dedutiveis	19.817.562,85	2.340.816,03
Tributações Autónomas		
Diferenças Temporárias		
Utilização de Prejuizos fiscais não reconhecidos anteriormente		
Actualização de encargos com explorações agricolas		
Outros		
	-70.961.076,18	-8.530.289,57

A ESTAMO está sujeita a tributação em sede de Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) e correspondente Derrama. O cálculo do imposto corrente do exercício de 2011 corresponde à taxa anual de 25%, acrescida de Derrama. A partir do exercício de 2008 a Derrama passou a ser calculada até ao limite máximo de 1,5% sobre o lucro tributável, podendo assim o imposto atingir a taxa máxima agregada de 26,5%.

As declarações de autoliquidação, da ESTAMO ficam sujeitas a inspecção e eventual ajustamento pelas Autoridades Fiscais durante um período de quatro anos. Assim, poderão vir a ter lugar eventuais liquidações adicionais de impostos devido essencialmente a diferentes interpretações da legislação fiscal. No entanto, é convicção da Administração que não ocorrerão liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

32.- Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da ESTAMO com entidades relacionadas são:

Saldos e Transacções com Entidades Relacionadas em 31-12-2011	Empresa-mãe	Outras Partes Relacionadas
Saldos Passivos		
Sagestamo	1.217.257.929,99	
Fundiestamo		313.075,75
Saldos Activos		
Sagestamo	6.958,74	
Fundiestamo		24.801,50
Rendimentos		
Sagestamo	5.657,51	
Fundiestamo		20.163,82
Consest		2.512,43
Gastos		
Sagestamo	65.408.368,52	
Fundiestamo		313.075,75

33.- Ativos e Passivos contingentes

Não são conhecidos ativos e passivos contingentes.

34. - Eventos subsequentes relevantes

Não há conhecimento de eventos subsequentes que possam alterar a situação da Empresa.

35. - Divulgações de natureza não contabilística

A sociedade:

- Não é devedora em mora relativamente a impostos e a contribuições ou descontos para a segurança social (art.º 21 do Decreto-Lei n.º 411/91, de 17 de Dezembro);
- Não detém ações próprias nem efetuou qualquer negócio que as envolvesse (art.º 324.º, n.º 2, do Código das Sociedades Comerciais);
- Não realizou transações que cujos efeitos não estejam refletidos nas demonstrações financeiras (art.º 66.º-A, 1 a), do Código das Sociedades Comerciais).
-

Relativamente aos membros dos órgãos sociais:

- Não efetuaram quaisquer negócios com a sociedade (art.º 397.º do Código das Sociedades Comerciais);
- Não são, nem foram, titulares de ações ou obrigações da sociedade ou de outras com as quais esta mantenha relação de domínio, por si ou através de quaisquer outras pessoas ou sociedades, não sendo relevante a apresentação em anexo ao relatório do órgão de administração das listas de títulos e acionistas referidas nos art.º 447.º e 448.º do Código das Sociedades Comerciais;

36. - Reexpressões

As reexpressões efetuadas na Demonstração dos Fluxos de Caixa com efeitos a 31.12.2010 são relativas a reclassificações entre as rubricas das atividades operacionais, investimento e financiamento.

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

Francisco Cal
Presidente

Ondas Fernandes
Administrador

Hermínio Carreira Querido
Administrador

V. RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Grant Thornton

Relatório anual sobre a fiscalização efectuada às contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2011

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.

Edifício Amadeo Souza Cardoso
Alameda António Sérgio, 22,11.º Miraflores –
1495-132 Algés – Portugal

T +351 214 123 520
F +351 214 123 539

Avenida Arriaga, 30 – 1.º B – 9000-064
Funchal – Portugal

T +351 291 200 540
F +351 291 200 549

E-mail: gt@gthornton.pt

Exmo. Accionista Único

e Exmo. Conselho de Administração

da **Estamo – Participações Imobiliárias, S.A.**

Exmos. Senhores,

1. Nos termos do disposto no nº 2 do artigo 451º do Código das Sociedades Comerciais e na alínea 2) do nº 1 do artigo 52º do Decreto-Lei nº 487/99, de 16 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 224/2008, de 20 de Novembro, emitimos o presente Relatório anual sobre a ficalização efectuada às contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2011 e levamos ao vosso conhecimento os principais aspectos decorrentes do desempenho das nossas funções de Revisor Oficial de Contas da **Estamo – Participações Imobiliárias, S.A.**.

2. Procedemos à revisão legal das contas da Empresa relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2011, de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e com a profundidade considerada necessária nas circunstâncias. Em consequência do exame efectuado, emitimos a respectiva Certificação Legal das Contas com data de 28 de Março de 2012, cujo conteúdo se dá aqui como integralmente reproduzido.

VE

3. Executámos, entre outros, os seguintes procedimentos:

3.1 Acompanhamento da gestão e actividade da Empresa a partir de 23 de Dezembro de 2011, data em que ocorreu a nossa nomeação, através da participação em reuniões e da obtenção de informações dos seus responsáveis, e da leitura das actas relevantes, tendo solicitado e obtido os esclarecimentos que considerámos necessários.

3.2 Apreciação da adequação e consistência das políticas contabilísticas adoptadas pela Empresa e que se encontram divulgadas no anexo que integra as demonstrações financeiras.

3.3 Verificação da conformidade das demonstrações financeiras, que compreendem as demonstrações da posição financeira, dos resultados por natureza, do rendimento integral, das alterações do capital próprio e dos fluxos de caixa, e o respectivo anexo, em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adoptadas pela União Europeia.

3.4 Verificação da conformidade das demonstrações financeiras com os registos contabilísticos que lhes servem de suporte.

3.5 Análise do sistema de controlo interno existente na Empresa, complementada com os testes de conformidade considerados apropriados.

3.6 Análise da informação financeira divulgada, tendo sido efectuados os testes substantivos considerados adequados em função da materialidade dos valores envolvidos, dos quais destacamos:

a) Análise e teste das reconciliações bancárias preparadas pela Empresa.

b) Confirmação directa e por escrito junto de terceiros, dos saldos de contas, responsabilidades e garantias prestadas ou obtidas pela Empresa; quando aplicável, análise e teste das reconciliações preparadas pela Empresa e aplicação de procedimentos alternativos nos casos de ausência de resposta de terceiros.

c) Solicitação directa a advogados e outras entidades, de informações sobre cobranças em curso, litígios ou acções judiciais pendentes, reclamações e impugnações fiscais.

d) Inspecção física das principais propriedades de investimento e inventários, confirmação directa da titularidade de bens sujeitos a registo e dos eventuais ónus ou encargos incidentes sobre tais bens.

e) Análise e teste dos vários elementos de custos, proveitos, perdas e ganhos registados no exercício, com particular atenção ao cumprimento do princípio da especialização dos exercícios.

VF

Grant Thornton

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.

Edifício Amadeu Sousa Cardoso
Alameda António Sérgio, 22,11.º Miraflores –
1495-132 Algés – Portugal

T +351 214 123 520
F +351 214 123 539

Avenida Arriaga, 30 – 1.º B – 9000-064
Funchal – Portugal

T +351 291 200 540
F +351 291 200 549

E-mail: gt@gthornton.pt

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Exmo. Accionista Único da
Estamo – Participações Imobiliárias, S.A.

1. De acordo com as disposições aplicáveis do Código das Sociedades Comerciais, cumpre-nos, na qualidade de Fiscal Único da **Estamo-Participações Imobiliárias, S.A.** apresentar o relatório da nossa acção fiscalizadora, bem como o parecer sobre o Relatório de Gestão e as demonstrações da posição financeira, dos resultados por natureza, do rendimento integral das suas operações, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa e o respectivo anexo apresentados pelo Conselho de Administração da **Estamo-Participações Imobiliárias, S.A.** relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2011.

2. Acompanhámos, desde a data da nossa nomeação, que ocorreu a 23 de Dezembro de 2011, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada a actividade da Empresa. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respectiva documentação. Averiguámos da observância do cumprimento da Lei e dos Estatutos.

3. Como consequência do exame efectuado, emitimos a respectiva Certificação Legal das Contas, cujo conteúdo se dá aqui como totalmente reproduzido.

4. No âmbito das nossas funções verificámos que:

   a) As demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima e o correspondente anexo, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da Empresa;
   b) As políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados são adequados;

VF

VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

Grant Thornton

Certificação Legal das Contas

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.

Edifício Amadeo Souza Cardoso
Alameda António Sérgio, 22,11.º Miraflores –
1495-132 Algés – Portugal

T +351 214 123 520
F +351 214 123 539

Avenida Arriaga, 30 – 1.º B – 9000-064
Funchal – Portugal

T +351 291 200 540
F +351 291 200 549

E-mail: gt@gthornton.pt

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras da **Estamo – Participações Imobiliárias, S.A.**, as quais compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de Dezembro de 2011, (que evidencia um total de 1.394.828.331,94 euros e um total de capital próprio de 63.994.037,24 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 72.573.790,50 euros), as demonstrações dos resultados por naturezas, do rendimento integral, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa no exercício findo naquela data e o correspondente anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o rendimento integral das suas operações, as alterações no seu capital próprio e os seus fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

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

Âmbito

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

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

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

- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade das operações; e

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

5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras.

6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **Estamo-Participações Imobiliárias, S.A.**, em 31 de Dezembro de 2011, bem como o rendimento integral das suas operações, as alterações no seu capital próprio e os seus fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adoptadas pela União Europeia.

Ênfases

8. Sem afectar a opinião expressa nos parágrafos 7 e 9, chamamos a atenção para os seguintes factos:

   8.1 As demonstrações financeiras da Empresa foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações. Contudo, em 31 de Dezembro de 2011, considerando os resultados operacionais e líquidos negativos, a realização dos activos e a liquidação dos passivos dependem do apoio financeiro do accionista único "Sagestamo-Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias (SGPS), S.A.", e do sucesso futuro das suas operações.

VF

8.2 Foi celebrado em 03 de Janeiro de 2012 um acordo de regularização de suprimentos e juros de suprimentos entre a "Estamo - Participações Imobiliárias, S.A." e o seu accionista único "Sagestamo - Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias (SGPS), S.A." que prevê a regularização dos suprimentos de 1.124.434.044,43 euros, e de juros de suprimentos vencidos de 80.769.341,87 euros, no total de 1.205.203.386,30 euros, através do pagamento até 29 de Fevereiro de 2012 de juros de suprimentos de 25.668.358,39 euros, e do pagamento dos suprimentos de 1.124.434.044,43 euros, acrescidos da parte dos juros vencidos convertidos em capital de 55.100.983,48 euros, no total de 1.179.535.027,91 euros, em vinte prestações semestrais constantes com início em 30 de Junho de 2013.
No considerando nº 3 do citado acordo, e também no Relatório de Gestão (ponto N) do Conselho de Administração da "Estamo-Participações Imobiliárias, S.A.", prevê-se que seja subscrito e realizado até 30 de Junho de 2012 um aumento do capital social por conversão de suprimentos do accionista único "Sagestamo-Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias (SGPS), S.A.", no montante de 750.000.000 euros, cuja autorização já foi solicitada à Sra. Secretária de Estado do Tesouro e Finanças, e deste modo as partes contratantes poderão acordar a antecipação do início do pagamento acima referido após a prévia dedução do valor dos suprimentos convertido em capital social.
Entretanto, à data da emissão da presente Certificação Legal das Contas, já foram pagos à "Sagestamo - Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias (SGPS), S.A."os suprimentos acima citados de 25.668.358,39 euros.

8.3 As demonstrações financeiras da Empresa em 31 de Dezembro de 2010, apresentadas para efeitos comparativos, foram examinadas por outro revisor, cuja Certificação Legal das Contas, datada de 28 de Março de 2011, foi emitida sem reservas e sem ênfases. O âmbito e profundidade do nosso trabalho sobre aquelas demonstrações financeiras teve como único objectivo expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011. Consequentemente, não expressamos qualquer opinião sobre aquelas demonstrações financeiras.

Relato sobre outros requisitos legais

9. É também nossa opinião que a informação constante do Relatório de Gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 28 de Março de 2012

Victor Domingos Seabra Franco

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.
Representada por Victor Domingos Seabra Franco