GRUPO SAGESTAMO

ESTAMO

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2012

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

Revisor Oficial de Contas

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.
Representada pelo Dr. Victor Seabra Franco - ROC

Conselho Fiscal

Dr. António Gonçalves Monteiro - Presidente
Prof. Doutor Amaro Laia - Vogal
Dr. João Salvador Matias - Vogal

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 5

C. ACTIVO LÍQUIDO 9

D. ORGANIZAÇÃO E REGULAMENTOS 10

E. VENDAS DE IMÓVEIS 11

F. COMPRA DE IMÓVEIS 13

G. PROMOÇÃO, CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO 14

1. Promoção Imobiliária 14
2. Construção Nova 17
3. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis 17
4. Outros Trabalhos da Área Técnica 18

H. ARRENDAMENTOS 19

I. COLABORAÇÃO COM A DIRECÇÃO GERAL DO TESOURO E FINANÇAS (DGTF) E OUTRAS ENTIDADES PÚBLICAS 20

J. FINANCIAMENTO 20

K. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 22

1. Resultados Operacionais: 22
2. Resultados Financeiros e Resultados Antes de Impostos: 23
3. Resultado Líquido do Exercício 24

L. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 24

M. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE 24

N. PERSPECTIVAS PARA 2013 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO 24

O. ESTRUTURA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DA COMISSÃO DE AUDITORIA E DE AVALIAÇÃO 25

P. ESTRUTURA DE REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 25

Q. RESPONSÁVEIS PELA AUDITORIA EXTERNA 25

R. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 25

S. CONTENCIOSO 26

T. OUTROS ASSUNTOS 26

U. NOTA FINAL 27

II. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE 29

i. Missão, Objetivos e políticas da empresa 29

ii. Distribuição das competências pelos membros do Conselho de Administração (CA) 29

iii. Sistemas de controlo de riscos 30

iv. Avaliação do Grau de Cumprimentos dos Princípios de Bom Governo 31

v. Estrutura do Conselho de Administração e das Comissões de Auditoria e de Avaliação 31

1. Composição dos órgãos sociais 31
2. Desempenho de funções noutras sociedades 32
3. Remunerações principais e acessórias recebidas pelos membros do Conselho de Administração 32
4. Remunerações do ROC e membros da Assembleia-geral 32
5. Alterações dos órgãos sociais 32
6. Regimes de Segurança Social 33
7. Complementos de reforma e respetivos encargos 33
8. Currículos dos membros dos órgãos sociais 33
9. Comissões de Auditoria e de Avaliação 33
10. Transparência e divulgação de informação 33

vi. Declaração sobre Política de Remunerações dos membros dos Órgãos Sociais 35

III. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS 38

III.1. Gestão do Risco Financeiro 38

III.2. Prazo médio e atrasos de Pagamentos 39

III.3. Remunerações e outras regalias 40

III.4. Outras orientações legais 43

IV. ANEXOS 45

Anexo I - Curricula 46

V. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2012 51

VI. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL 106

VII. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS 107

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, contribuindo também no apoio ao Estado e outros Entes Públicos para a reinstalação e/ou racionalização dos seus serviços.

O ano de 2012 foi particularmente difícil para a ESTAMO, bem como para a generalidade das empresas que atuam no setor imobiliário, pois a crise neste sector, que já dura há vários anos, acentuou-se com reflexos diretos nomeadamente no volume de vendas e na desvalorização de ativos em carteira. Também o agravamento das taxas de juro aplicadas aos suprimentos teve repercussão nos encargos financeiros pelo facto de o aumento do capital social previsto para o início de 2012 só se ter realizado no final do ano.

No 28 de Dezembro de 2012, efetuou-se o aumento do Capital Social de 100 milhões de euros para 850 milhões de euros, por conversão de suprimentos da Acionista única Sagestamo, situação que conferiu, a partir dessa altura à empresa, uma estrutura financeira equilibrada e que permitirá reduzir em 2013 o valor dos juros suportados.

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

O volume de vendas contratadas em 2012 ascendeu a cerca de 25,6 milhões de euros, valor inferior aos 47,7 milhões de euros alcançados no ano anterior. Esta situação, não obstante o grande esforço de vendas que foi realizado, deve-se fundamentalmente, como se disse, à grave crise em que se encontra o sector imobiliário.

As vendas escrituradas ascenderam a 34,7 milhões de euros em 2012, o que representa uma redução acentuada relativamente ao valor registado em 2011, que foi de 78,4 milhões de euros, embora destas escrituras 42,4 milhões de euros corresponderam a vendas contratadas em anos anteriores a 2011.

Os arrendamentos e indemnizações por ocupação atingiram em 2012 o montante de cerca de 51,8 milhões de euros, valor que é cerca de 17% superior ao verificado no ano anterior que foi de 44,2 milhões de euros.

Em 2012 não foram contratadas novas aquisições de imóveis. Importa no entanto realçar a celebração da escritura de compra de um imóvel, a um fundo imobiliário privado, que foi contratado em 2010 para construir instalações para a Estamo arrendar a um serviço público e cujo valor de aquisição ascendeu a cerca de 24,2 milhões de euros.

Em 2012, face às restrições de crédito e às dificuldades de mercado, a Estamo que nos últimos anos realizou um avultado volume de aquisições de imóveis, fundamentalmente ao Estado e Outros Entes Públicos, destinados a revenda ou promoção e desenvolvimento urbanístico, concentrou os seus esforços na atividade de venda de imóveis, na valorização dos que estão em carteira, através da elaboração de estudos e planos urbanísticos para aprovação pelos respetivos Municípios, bem como na reabilitação de edifícios para arrendamento ou venda, tendo a atividade de arrendamento de imóveis ganho relevo enquanto fonte geradora de receitas

A Estamo preparou em 2012, à semelhança do que tem efetuado desde 2010 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 2012.

Atendendo aos critérios de mensuração adotados no âmbito da adoção das IFRS, todos os imóveis Estamo foram no final de 2012 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 dos imóveis em carteira de cerca de 57,1 milhões de euros que foi registada neste exercício. Deste valor, 54,9 milhões de euros dizem respeito a perdas por imparidade em inventários e 2,2 milhões de euros a reduções de justo valor em propriedades de investimento. A contrabalançar com este impacto negativo, verificou-se um ajustamento positivo no valor de 8,9 milhões de euros em alguns imóveis sendo o efeito líquido destas variações de 48,2 milhões de euros. No ano anterior a perda verificada foi de 66,6 milhões de euros, dos quais 63,9 milhões de euros foram relativas a inventários.

Atendendo a que as normas contabilísticas em vigor não permitem registar o acréscimo de valorização dos imóveis em inventário, não foi registada contabilisticamente a valorização obtida nessas avaliações, que representa um ganho potencial de 22,2 milhões de euros face ao seu valor contabilístico.

O resultado operacional ascendeu a 6,4 milhões de euros negativos, valor que contrapõe com os 25,5 milhões de euros negativos alcançados em 2011. Para este resultado contribuíram de forma significativa o valor de 48,2 milhões de euros das imparidades líquidas das reversões registadas e ajustamentos de justo valor e a impossibilidade de registar os ganhos de justo valor dos imóveis no montante de 22,2 milhões de euros. Se se tivesse em conta o efeito do acréscimo potencial do valor do património, atrás referido, que não foi registado contabilisticamente em respeito nelo normativo contabilístico, o resultado operacional passaria a ser de 15,8 milhões de euros positivos.

O resultado líquido ascendeu a cerca de 48,6 milhões de euros negativos, valor inferior aos cerca de 72,6 milhões de euros negativos alcançados no ano anterior. Para este valor contribuíram as referidas imparidades e redução de justo valor líquidas das respetivas reversões no valor de 48,2 milhões de euros, resultante da desvalorização do valor dos imóveis tendo em consideração o ajustamento dos preços e também os cerca de 64,4 milhões de euros de juros suportados em 2012. Salienta-se que a taxa média de juros aplicáveis aos suprimentos obtidos junto do acionista foi de 5,52%, superior aos 5,30%

aplicados em 2011, e que de 2010 para 2011 a taxa de juro média destes financiamentos passou de 1,6 % para 5,3%. Este aumento do custo do financiamento correspondeu na altura, em valor absoluto, a um aumento do encargo com juros de mais de 48 milhões de euros face a 2010. Caso o aumento do Capital Social tivesse sido efetuado no início do ano de 2012, conforme se previa, os juros suportados neste ano teriam passado dos 64,4 milhões de euros para os 25,3 milhões de euros.

Caso não tivessem havido as referidas imparidades e o Capital Social tivesse sido realizado no início de 2012, o resultado líquido do exercício teria sido da ordem dos 41 milhões de euros positivos.

Importa referir que em Maio de 2012 a empresa alterou a sua sede social da Rua Laura Alves nº4 para a Av. Defensores de Chaves nº 6, 4º andar também em Lisboa.

B. MERCADO IMOBILIÁRIO

A evolução da economia portuguesa, durante o ano de 2012, ficou fortemente marcada pela continuação do processo de ajustamento dos desequilíbrios macroeconómicos estruturais, no contexto do Programa de Assistência Económica e Financeira a Portugal, o qual visa 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 2013, prevendo-se a possibilidade de uma retoma ligeira apenas a partir de 2014.

A contração da atividade económica no País encontra-se associada tanto à quebra da procura interna, numa tendência que se tem vindo a acentuar desde há alguns anos, como a uma acentuada diminuição do investimento, tanto público como privado. Quanto ao crescimento das exportações, que se tem

revelado muito significativo ao longo dos últimos anos, contribuindo assim para minorar os efeitos recessivos daquelas tendências, sofreu um decréscimo no último trimestre de 2012, fruto principalmente de uma conjuntura internacional mais desfavorável. Nesta conjuntura houve uma contração do PIB em 2012 de cerca de 3,2%.

Estes fatores contribuíram para que o mercado imobiliário, já significativamente afetado pela conjuntura que se tem manifestado ao longo dos últimos anos, sofresse ainda algum agravamento em 2012, com um reduzido número de transações e uma redução dos valores unitários de venda e arrendamento. Quanto à promoção imobiliária, a sua atividade manteve-se praticamente estagnada, tendo apenas alguns empreendimentos que vinham do antecedente prosseguido o seu desenvolvimento. Estes fatores levaram a que os detentores de carteiras de imóveis, quer sejam empresas, quer sejam fundos, de investimento ou de pensões, tivessem que registar imparidades no valor de alguns dos imóveis por si detidos, resultantes da sua reavaliação em baixa. No caso da Estamo as imparidades líquidas das reversões registadas e ajustamentos de justo valor, ascenderam a cerca de 48,2 milhões de euros sendo responsáveis por 4,0% da redução do valor dos imóveis em carteira.

Mantiveram-se, durante o ano de 2012, os principais fatores que mais afetaram a evolução do mercado imobiliário, salientando-se, de entre estes, a continuação de um volume de investimento muito baixo, a reduzida liquidez dos investidores institucionais nacionais e o desinteresse por parte dos investidores institucionais estrangeiros, apenas compensados pelo aparecimento de alguns investidores individuais e family offices e o aumento das taxas de remuneração (yields) dos contratos de arrendamento. A instabilidade e o elevado nível da carga fiscal têm sido ainda fatores de desincentivo na atração de investimento estrangeiro.

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, mantiveram-se as restrições ao crédito por parte das entidades financiadoras, facto que, associado às dificuldades que as famílias atravessam, com a taxa de desemprego a atingir os 16,9% no final do ano, fez com que o mercado de compra de habitação continuasse a registar níveis muito baixos; em contrapartida, o mercado do arrendamento continuou a apresentar um acréscimo de procura, embora a um ritmo inferior ao verificado no ano anterior.

A diminuição do poder de compra das famílias, associada à redução da natalidade que se tem verificado ao longo dos últimos anos, e que se tem vindo a agravar com a crise, tem conduzido a uma alteração do tipo de imóveis objeto de procura para habitação, com redução de áreas e diminuição de preços unitários, muitas vezes à custa da qualidade dos acabamentos.

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, tanto do lado da procura como do lado da oferta, sendo de realçar, no entanto, alguma atividade no comércio de rua, o qual tem vindo dar mostras de alguma rotação, fruto do encerramento de algumas atividades não lucrativas e das consequências das alterações resultantes da publicação da nova legislação relativa ao arrendamento urbano. Por outro lado, no que diz respeito ao investimento, registou-se o nível mais baixo dos últimos doze anos.

Relativamente aos escritórios, a principal atividade verificou-se na área do arrendamento, com as empresas a procurarem uma diminuição 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. Quanto às transações efetuadas, estas foram em número muito diminuto, sendo de realçar, como das maiores levadas a cabo, a venda pelo Fundo Fundiestamo I do imóvel sito na Rua Laura Alves, nº 4, em Lisboa, bem como a venda pelo Fundo Estamo de um terreno localizado na Encosta da Ajuda.

O setor industrial teve em 2012, 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.

O setor da hotelaria registou também um ano muito difícil, em particular no que diz respeito aos resultados operacionais, quando comparado com os outros sectores. É no entanto de realçar a entrada em pleno funcionamento, neste mercado, dos fundos de reestruturação Explorer e ECS, os quais terão certamente um impacto muito positivo na racionalização da promoção imobiliária associada à hotelaria.

Uma palavra ainda para o comportamento dos fundos de investimento imobiliário, em relação aos quais o Índice APFIPP/IPD apresentou valores negativos, com um retorno total anual de -1,3%.

Por último, e no que diz respeito às previsões para o ano de 2013, este ir-se-á caracterizar por uma nova quebra do rendimento disponível das famílias, o que terá impactos direto nos resultados dos sectores do turismo e do retalho, e que continuará a agravar a já incipiente procura para aquisição de casa própria.

Alguns fatores poderão no entanto ter efeitos positivos no mercado imobiliário, em geral, e nalguns sectores em particular. Assim, a entrada em pleno funcionamento da lei do arrendamento irá certamente dinamizar o mercado do arrendamento habitacional e de comércio de rua, contribuindo decisivamente para um maior dinamismo na promoção de projetos de reabilitação urbana. Por outro lado, começa a haver por parte dos potenciais investidores internacionais a perceção de que o País se manterá no Euro e que os preços em Portugal atingiram já valores muito convidativos. A estes factos há a acrescentar o interesse que a emissão de vistos de residência para investidores estrangeiros tem despertado junto dos mesmos. Por último, refira-se os efeitos positivos que terá certamente a entrada em funcionamento já iniciada de fundos de reestruturação, seja sob a forma de fundos de investimento imobiliário ou através de outro tipo de instrumentos financeiros, os quais irão permitir uma melhor arrumação e uma gestão mais profissional, para além, nalguns casos,

de entrada de capitais, de imóveis ou empreendimentos adquiridos pelos bancos através de créditos mal parados.

A aposta em novos segmentos de turismo poderá ainda ser um fator de dinamização deste setor, com a consequente atração de investimento estrangeiro.

Outros segmentos do mercado imobiliário poderão ainda revelar-se interessantes para captação deste tipo de investimento, como seja, por exemplo, a aposta em residências para estudantes Erasmus.

As expectativas para a reativação do mercado imobiliário nacional são moderadas pois após a presença da Estamo em Março de 2013, na feira do imobiliário do Mippim em Cannes, integrada com outros players nacionais num stand a representar a cidade de Lisboa, permitiu uma vez mais comprovar que para a maioria dos investidores internacionais a hipótese de investir em Lisboa está totalmente posta de parte e para outros o investimento só terá interesse em ser analisado após comprovarem a existência de vantagens fiscais.

C. ACTIVO LÍQUIDO

O Ativo Líquido da ESTAMO sofreu em 2012 uma redução de 1,9% tendo atingido os 1.368,9 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 35,8 milhões de euros quer ao registo de perdas/reversões de imparidades e ajustamentos do justo valor dos inventários e propriedades de investimento no valor de 48,2 milhões de euros.

O valor dos imóveis detidos no final do ano ascendeu, após as imparidades registadas, a 1.150,9 milhões de euros. Deste montante cerca de 278,1 milhões de euros são imóveis com contrato promessa de compra e venda, 765,2 milhões de euros estão em existências e 107,6 milhões de euros são propriedades de investimento.

Este património está afeto às seguintes finalidades:

- Imóveis para venda – 200 milhões de euros,
- Edifícios arrendados ou ocupados a arrendar – 515 milhões de euros
- Imóveis em promoção imobiliária – 435,9 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 e da Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas, documentos que foram atualizados no início de 2013, vários regulamentos que têm vindo a ser aperfeiçoados e 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, cuja execução tem vindo a ser acompanhada anualmente, bem como 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. Durante o ano de 2012 foi efetuada uma auditoria interna conduzida pela Área de Auditoria Interna da Parpública aos processos e procedimentos da empresa.

E. VENDAS DE IMÓVEIS

O ano de 2012 foi, como se referiu anteriormente, um ano muito difícil para todo o sector imobiliário.

Mesmo nesta conjuntura, foi ainda possível à Estamo contratar 3 vendas no valor de cerca de 25,6 milhões de euros, valor significativamente inferior ao realizado no ano anterior que foi de 47,7 milhões de euros.

Do stock colocado à venda no mercado, diretamente pela empresa ou através de mediadoras, 37 imóveis não obtiveram qualquer intenção de compra.

As vendas escrituradas ascenderam a 34,7 milhões de euros em 2012, o que representa uma redução acentuada face ao valor registado em 2011, que foi de 78,4 milhões de euros, embora, como se disse, destas escrituras 42,4 milhões de euros corresponderam a vendas contratadas em anos anteriores a 2011.

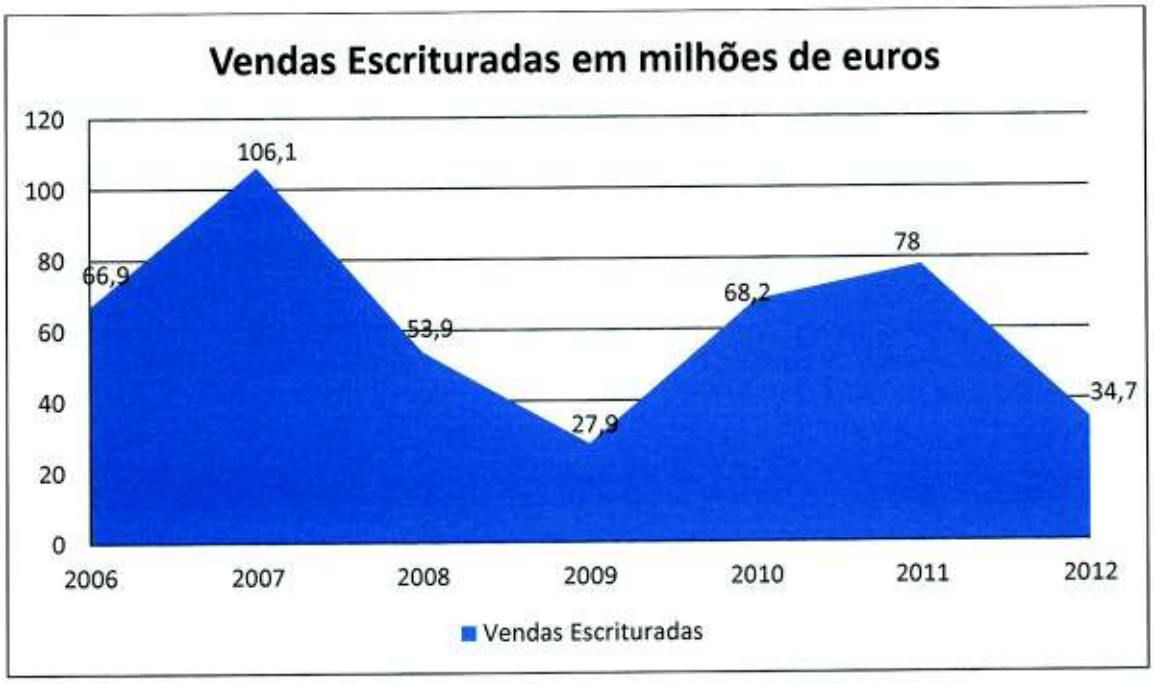
O volume de vendas escrituradas em 2012 compreende a venda de um imóvel ao Fundo Fundiestamo I por 25 milhões de euros que foi contratada em 2012, a venda de um imóvel por 9,2 milhões de euros contratada em anos anteriores e de outro sito na Rua Cidade da Beira 55 por 0,456 milhões de euros.

No final de 2012 foi recebido parte do preço de 11,5 milhões de euros e respetivos juros relativo à venda de 2 imóveis ao Fundo Estamo realizada em 2007, reduzindo-se o valor em dívida para 1,25 milhões de euros.

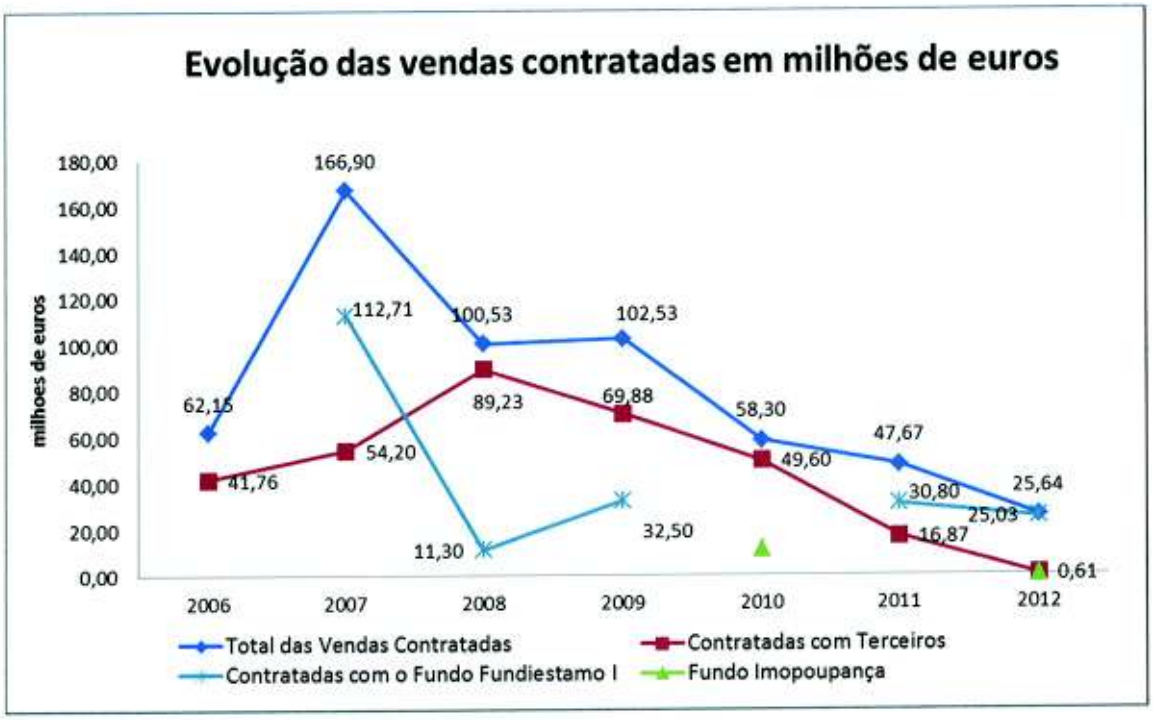
Em meados do ano de 2012 foi estabelecido um contrato de exclusividade com um operador internacional para colocar em venda junto de investidores cerca de 140 milhões de euros de imóveis arrendados, cuja conclusão do processo está prevista para o final do primeiro semestre de 2013.

Foram iniciadas em 2012 negociações com investidores nacionais e internacionais para alienar imóveis diretamente ou através de parcerias para o seu desenvolvimento urbanístico.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das vendas escrituradas nos últimos 7 anos.



As evoluções das vendas contratadas nos últimos 7 anos evidenciam-se no gráfico seguinte, salientando-se as realizadas ao Fundo Fundiestamo I.



F. COMPRA DE IMÓVEIS

Em 2012 não foram contratadas novas aquisições de imóveis, sendo de registar a resolução, por acordo, de 2 contratos promessa de compra e venda ao Estado relativos a 2 imóveis no montante de 11,5 milhões de euros.

Celebrou-se a escritura de compra de um imóvel a um fundo de investimento imobiliário privado, no valor de cerca de 24,2 milhões de euros. Esta aquisição foi contratada em 2010 estipulando-se que a escritura de aquisição pela Estamo ocorreria após a construção, pelo fundo de investimento, de um edifício que a Estamo iria arrendar a um serviço público. Em 2011 tinham-se contratado 15 milhões de euros de compras ao Estado.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das compras contratadas nos últimos 7 anos.



G. PROMOÇÃO, CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO

1. Promoção Imobiliária

O objetivo principal da Promoção Imobiliária consiste na valorização dos Imóveis através da elaboração de estudos e projetos que permitam a aprovação de Pedidos de Informação Prévia (PIP), de Operações de Loteamento e de Projetos de construção de edifícios, por forma a assegurar as melhores condições de comercialização.

No início de 2012 a sociedade detinha 32 imóveis para promoção imobiliária, com uma área total prevista de construção acima do solo de cerca de 1,7 milhões de m^2, a maior parte dos quais localizados em Lisboa.

No exercício, foram desenvolvidas várias ações de valorização nomeadamente sob a égide dos Municípios envolvidos, tendo em vista a obtenção de índices, usos e demais parâmetros urbanísticos, através de estudos e projetos efetuados com a colaboração de empresas especializadas, a grande maioria das quais contratadas pela Estamo.

Realça-se nesta área o trabalho de acompanhamento e participação da Estamo na fase de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Lisboa que culminou com a alteração de usos de parte significativa dos imóveis, os quais estavam classificados desde a sua aquisição como Equipamentos e Serviços Públicos ou Espaços de Uso Especial (Militar), e que, desde a aprovação do novo PDM de Lisboa em Agosto de 2012 estão agora afetos a outros usos, nomeadamente habitação, comércio e serviços.

No exercício de 2012 importa salientar o desenvolvimento de múltiplas ações indispensáveis à viabilização da construção em cerca de vinte imóveis detidos pela empresa de que se destacam:

- ✓ Colina de Santana - onde se situam seis imóveis – Hospitais de São José, Capuchos, Santa Marta, Miguel Bombarda, Desterro e Convento de Santa Joana – sendo que em relação a este último foi aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa (CML) um PIP que prevê a construção de

14 600 m2 acima do solo para construção de habitação, comércio, serviços e hotel. É de referir que três dos referidos Hospitais estão ocupados e em funcionamento.

A pedido da CML foi adjudicado e está a ser elaborado um Estudo Conjunto para os seis imóveis, na sequência do qual serão desenvolvidos os respetivos PIP com exceção do Convento de Santa Joana entretanto já concluído e do Desterro

Para o Hospital Miguel Bombarda foi elaborado, também com o apoio de um consultor externo especializado, um estudo histórico-patrimonial, por forma a clarificar e reduzir o impacto da classificação como conjunto de interesse público resultante da Portaria n.º 1176/2010 e foi efetuado um levantamento arquitetónico e topográfico para fundamentar as opções a considerar

- ✓ Terreno Maria Droste junto à 2.ª Circular e Estrada da Luz - após acordo da CML ao Estudo Prévio apresentado, foi adjudicado e elaborado o projeto de loteamento que prevê uma área de construção de cerca de 70 000m2 acima do solo, distribuída por 12 lotes.
- ✓ Antigo LNIV situado na Estrada de Benfica junto ao Parque Silva Porto - foi concluído o Estudo Preliminar de Desenho Urbano com uma área de construção acima do solo de 35 634 m2 destinado a habitação, comércio e serviços, distribuídos por sete lotes prevendo-se que o respetivo projeto de loteamento seja elaborado em 2013.
- ✓ EPL – Estabelecimento Prisional de Lisboa – a conclusão e aprovação do Plano de Pormenor foi prejudicado pela classificação como Monumento de Interesse Público de todos os edifícios, entretanto já retificada em Março de 2013 tendo apenas sido classificado o edifício central e o hospital. Importa referir que a empresa tinha procedido à impugnação da classificação da qual desistiu na sequência da Declaração de Retificação n.º 292/2013. Entretanto foram desenvolvidos contactos com a Universidade Nova de Lisboa e a CML para a

viabilização da construção da nova Faculdade de Ciências Sociais e Humanas (FCSH) em terrenos que integram o Plano de Pormenor.

- ✓ Quinta da Bela Vista, situada no Porto - foi elaborado um estudo histórico e patrimonial para integrar o PIP entregue na CM do Porto. Apesar do detalhe dos elementos entregues e das ações desenvolvidas, não foi possível aprovar o referido PIP tendo em conta que a Quinta está classificada como imóvel de interesse público por Despacho de 15/2/2010 não existindo ainda acordo sobre os imóveis a preservar.
- ✓ Av. de Berna – Foi elaborado um estudo de desenho urbano que envolveu a parte adquirida do Hospital Curry Cabral,o PM 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, que prevê a construção acima do solo de uma área de 84 800m2.
- ✓ Av. da Independência das Colónias em Setúbal – Foram aprovados os projetos das especialidades e o licenciamento da operação urbanística do imóvel para o qual deverá ser requerida a emissão do respetivo alvará de construção até final de 2013.

Para alguns dos imóveis já foram obtidas aprovações, nomeadamente de PIP e Projetos de Licenciamento que importa atualizar tendo em conta o novo PDM de Lisboa e alterações de usos e tipologias que facilitam a sua comercialização. Assim, vão ser reformulados:

- ✓ Os PIP do Dispensário de Alcantara e Palacete de Benfica com uma área de construção acima do solo de cerca de 2000 m2 e de 4754 m2 respetivamente.
- ✓ Os Projetos de licenciamento de construção da Rua da Estefânia em Lisboa com cerca de 3600m2 acima do solo destinados a habitação e da Av. Santos Dumont que deverá incluir 43 habitações e 4 lojas com uma área de construção acima do solo de 6600 m2.

- ✓ O Estudo Prévio de arquitetura para o imóvel da Rua das Gaivotas.

2. Construção Nova

Edifício de Moscavide - Foram concluídas e entregues as novas instalações para acomodar um serviço público com uma área global de 20.096 m^2.

Construções previstas e não realizadas - A construção de novas instalações, quer as destinadas a instalar serviços públicos em Belas, outros serviços em Benavente, ou outros localizados em Faro, Maia, Portalegre e Guarda, como estava previsto,, não tiveram qualquer evolução por parte dos interessados.

3. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis

Durante o Ano de 2012 foram desenvolvidos trabalhos para a reabilitação dos seguintes imóveis situados em Lisboa, com exceção de um situado no Porto:

- ✓ Av. Defensores de Chaves, n.º 6 – Concretizou-se entre Janeiro e Maio a empreitada de acabamentos interiores e respetivas instalações, para acomodação de 4 Inquilinos.
- ✓ Av. Afonso Costa nº3 – Efetuou-se a consulta para a elaboração de projeto, na sequência da necessidade de implementar um plano ações corretivas no âmbito da Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior e foi elaborado o respetivo Estudo Prévio
- ✓ Av. da Republica nº 79 - Na sequência do relatório de certificação energética e qualidade do ar interior e da restruturação dos serviços públicos neles instalados, efetuou-se a consulta para elaboração de projetos com vista à realização de empreitada de reabilitação. Foram desenvolvidos os Estudo Prévio e o Projeto de Execução.
- ✓ Av. 5 de Outubro nº 153 – Consultou-se o mercado para a execução da empreitada de acabamentos e instalações técnicas em regime de Conceção/Construção, em conformidade com o concurso público de

arrendamento e especificações lançado por uma entidade pública, no qual a Estamo foi a empresa vencedora.

- ✓ Rua Tenente Espanca nº 20 a 24 – Lançou-se a consulta para a gestão, coordenação e fiscalização da empreitada em regime de Conceção/Construção para a reabilitação do Edifício. Foi também lançada a consulta para a empreitada, tendo a mesma sido adjudicada e iniciados os trabalhos em Dezembro.
- ✓ Rua da Artilharia Um nº 33 – Procedeu-se à consulta para a gestão, coordenação e fiscalização para o desenvolvimento da empreitada de remodelação do edifício, em regime de Conceção/ Construção.
- ✓ Rua Alexandre Herculano nº 37 – Foram desenvolvidos estudos preliminares para acomodar um serviço público neste edifício, tendo em vista o lançamento da empreitada em regime de Conceção/Construção para acabamentos e instalações técnicas de acordo com as especificações desta entidade.
- ✓ Av. Gago Coutinho n º 30 – Foram realizados estudos preliminares para instalação de futuros arrendatários.
- ✓ Rua do Campo Alegre, nº 1459, no Porto, Rua Rodrigo da Fonseca nº 73, Rua Braamcamp nº 90 – Realizaram-se trabalhos de adaptação e reabilitação, nomeadamente de construção civil, eletricidade e telecomunicações no imóvel para acomodação de novos arrendatários.
- ✓ Rua Filipe Folque nº 67 – Realizaram-se obras de reabilitação de uma fração.

4. Outros Trabalhos da Área Técnica

Prosseguiu-se com os trabalhos relacionados com a Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior em diversos imoveis, com vista à obtenção das respetivas certificações.

Executaram-se as inspeções anuais aos edifícios objeto de recentes empreitadas que estão ainda dentro do período de garantia.

Promoveu-se ainda a realização de auditorias para deteção de eventual presença de substâncias contaminantes em dois imoveis.

Na gestão das frações existentes em imóveis em propriedade horizontal, prestou-se consultoria técnica e económica à Direção de Gestão de Imóveis e às respetivas empresas de gestão de condomínio para obras de reparação, conservação e manutenção desses imoveis. Nos restantes imóveis, com um único arrendatário, procedeu-se, sempre que necessário a reparações e manutenções correntes. Paralelamente efetuou-se a gestão dos contractos de manutenção dos imóveis e respetivos equipamentos.

H. ARRENDAMENTOS

Foram formalizados 8 contratos de arrendamento em 2012, num total de 164 contratos de arrendamento em vigor. O valor total das rendas mensais contratadas em 2012, incluindo contratos ainda não assinados, é da ordem dos 2 milhões de euros.

Estão ainda pendentes de outorga 39 contratos de arrendamento com uma renda mensal global de 1,3 milhões de euros, sendo expectável que os mesmos se concretizem em 2013.

Os proveitos da Estamo com arrendamentos ascenderam em 2012 a 18,5 milhões de euros.

De referir que se faturaram 33,3 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. Consequentemente, por referência ao exercício de 2012, o índice de cobrança a título de rendas, foi de 103% dos valores faturados nesse ano, significando que foi possível recuperar alguns valores em atraso, e a nível de compensações por ocupação

foi de 74%, traduzindo-se num índice de cobrança global de 88,5% dos valores faturados.

Salienta-se ainda que, no final de 2012, o valor das dívidas de entidades públicas, relacionadas com rendas e indemnizações por ocupação de imóveis, ascendia a mais de 61,6 milhões de euros, dos quais cerca de 17,2 milhões de euros foram recebidos já em Janeiro 2013.

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

Manteve-se o reforço da colaboração com a Direção Geral do Tesouro e Finanças (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 para a reabilitação ou a 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 registaram uma diminuição de 716,0 milhões de euros em resultado por um lado do pagamento, efetuado no decurso de 2012, de cerca de 25,6 milhões de euros relativos aos juros de 2010 e por outro ao aumento do Capital Social da Estamo efetuado no final de 2012 de 100 milhões de euros para 850 milhões de euros, por conversão de suprimentos da Sagestamo. A redução do nível de endividamento junto da Sagestamo ficou penalizada pelos juros de 2012 que

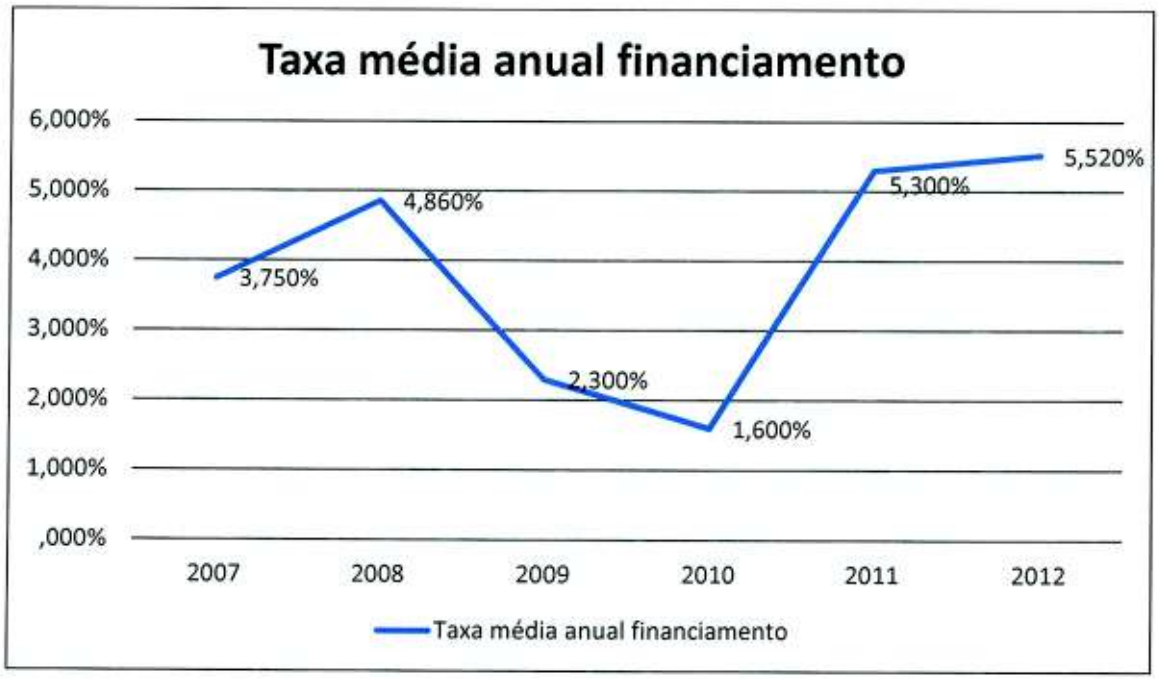
ascenderam a cerca de 64,4 milhões de euros e que vieram a ser pagos já em 2013.

O custo médio dos suprimentos passou de cerca de 5,3 % de 2011 para 5,52% em 2012.

A Estamo suporta o serviço da dívida de um empréstimo bancário sindicado, incorporado aquando da fusão da Locacest. O capital em dívida ascendia no final do ano a 22,4 milhões de euros, tendo-se procedido em 2012 a uma amortização no montante de 2,4 milhões de euros.

A Estamo possui ainda um financiamento, sob a forma de Leasing, realizado para a aquisição do imóvel da Rua do Comércio. Em 2012 procedeu-se à amortização de 0,4 milhões de euros, sendo o valor atualmente em dívida de 0,6 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 6 anos.





K. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

1. Resultados Operacionais:

A contribuir negativamente para a formação dos resultados operacionais salientam-se os 35,8 milhões de euros de custos das existências vendidas e os 48,2 milhões de euros relativos ao ajustamento negativo efetuado aos valores de alguns imóveis em carteira, na sequência das avaliações efetuadas aos mesmos. Os fornecimentos e serviços externos apresentam uma variação negativa face a 2011 que fica a dever-se essencialmente ao acréscimo dos custos com vigilância e eletricidade suportados com os imóveis sob gestão. A contribuir negativamente para a formação do resultado operacional, destacam-se ainda os custos com as compensações pagas pela Estamo ao Fundo Especial de Investimento Fechado Fundiestamo I relativas a alguns imóveis vendidos ao Fundo que ainda não têm os contratos de arrendamento assinados e que ascenderam a 3,5 milhões de euros.

Ao nível dos proveitos operacionais destaca-se o valor de 86,6 milhões de euros relativos a vendas, rendas e compensações por ocupação de imóveis sem contrato de arrendamento formalizado. De salientar que o volume de

vendas registado, no valor de 34,7 milhões de euros, representa uma contribuição de 40% dos proveitos diretamente (vendas, rendas, compensações) relacionados com os imóveis. Os proveitos com rendas ascenderam a cerca de 18,6 milhões de euros e as compensações por ocupação de imóveis sem contrato de arrendamento a 33,3 milhões de euros.

A margem bruta, considerando o efeito da reversão das imparidades registadas nos imóveis vendidos, situou-se nos 19,1 milhões de euros, dos quais 18,6 milhões de euros são referentes a prestações de serviços com arrendamento e 0,5 milhões de euros referentes a vendas de imóveis.

O resultado operacional registado foi de 6,3 milhões de euros negativos fundamentalmente devido às imparidades registadas.

2. Resultados Financeiros e Resultados Antes de Impostos:

Os resultados financeiros em 2012 foram na ordem dos 65,1 milhões de euros negativos em linha com registados em 2011. Este desempenho apenas foi possível porque, o reflexo na Estamo do agravamento das condições de financiamento da Parpública à Sagestamo, que implicou um aumento nas taxas de juros que serviram de indexante nos contratos de suprimentos que passaram de uma média anual de 2011 de cerca de 5,3% para cerca de 5,52% em 2012, foi mitigado pelo efeito do aumento do Capital Social da Estamo realizado em finais de 2011 por conversão de 94,9 milhões de euros de suprimentos em capital.

Para o apuramento dos resultados financeiros da Estamo, contribuíram os juros dos suprimentos que ascenderam a 64,4 milhões de euros, bem como os juros do empréstimo bancário sindicado, no montante de 1,5 milhões de euros.

Tendo em conta os resultados operacionais e os financeiros, os resultados antes de impostos do exercício foram de 71,5 milhões de euros negativos.

3. Resultado Líquido do Exercício

O resultado líquido do exercício apresenta um valor negativo de cerca de 48,5 milhões de euros que contrasta com os 72,5 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 48.574.896,5 euros seja transferido para:

- Resultados Transitados – 48.574.896,5€

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 2013 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO

Espera-se para o ano de 2013 a manutenção ou ligeiro agravamento da crise que há vários anos afeta o setor imobiliário.

Não se prevê adquirir imóveis ao Estado e outros Entes Públicos nem a particulares

Espera-se que as vendas possam ter um incremento maior ao alcançado no ano anterior, fruto da contratação do referido operador internacional e dos que se estão a trabalhar nesse sentido para colocar e alienar vários imóveis em carteira nesses mercados, bem como das vendas que vão ser promovidas diretamente pela Estamo.

Prevê-se para 2013 o incremento do pagamento por parte das várias entidades públicas das dívidas de rendas e de indemnizações por ocupação.

Espera-se em 2013, 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 dos Estudos, Planos de Pormenor em curso e dos PIP's submetidos à aprovação, bem como iniciar novos processos de reconversão urbanística de vários imóveis em carteira.

Espera-se também uma melhoria significativa dos juros suportados face ao aumento do Capital Social realizado no final do ano de 2012.

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

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

P. ESTRUTURA DE REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

Q. RESPONSÁVEIS PELA AUDITORIA EXTERNA

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

R. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração reúne com uma periodicidade mínima de uma vez por mês, tendo realizado 13 reuniões durante o ano de 2012.

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

S. CONTENCIOSO

Encontra-se em fase de execução a sentença que condenou o Sr. Luís Leal de Oliveira no pagamento de 75.000 euros à Estamo e 25.000 euros e a um Administrador, por ofensa ao bom nome, imagem e reputação da Estamo feitas no Jornal Sol e na TVI.

Continua a aguardar a marcação de julgamento o processo relativo à ação declarativa em que a Azad – Sociedade de Investimentos Turísticos e Hoteleiros, Lda. pede a condenação da Estamo no pagamento de uma indemnização de €786.720,00. A causa de pedir desta ação tem na sua génese no contrato promessa de compra e venda celebrado entre as duas sociedades em 7 de Maio de 2008 relativo a um imóvel sito em Lisboa, na Rua Dona Estefânia, n.º 71 a 77. Depois de celebrado o contrato promessa, a Azad alegou que lhe fora criada uma expectativa quanto ao números de lugares de estacionamento que poderiam ser criados nas áreas situadas abaixo do solo muito superior às que o prédio poderia comportar face aos instrumentos urbanísticos aplicáveis, e procurou obter uma redução do preço acordado por essa via. A Estamo esclareceu que não havia prestado garantias a respeito de qualquer característica do imóvel, tendo ficado expressamente excluída, tanto no contrato promessa como na documentação comercial, a sua responsabilidade nesta matéria, razão pela qual não apenas rejeitava qualquer redução no preço, como exigiria à Azad a celebração do contrato definitivo sob pena de se produzir a resolução do contrato, com a consequente perda do sinal. A Azad aceitou outorgar a escritura pública de compra e venda (outorgada em 30 de Setembro de 2009) mas manteve a sua intenção de obter uma redução do preço, o que procura fazer através desta ação, para a qual a Estamo foi citada em 6 de Setembro de 2011.

T. OUTROS ASSUNTOS

Não existem, à data do Balanço, quaisquer dívidas do Grupo ao Estado e Outros Entes Públicos em 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 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 a Câmara Municipal de Lisboa.

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

Lisboa, 20 de Março de 2013

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 a Estamo tem como objetivos principais a aquisição de património imobiliário fundamentalmente 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 atividades da empresa, as compras de imóveis e a representação externa da sociedade.

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

Vogal Dr. Hermínio Carreira Querido, a promoção imobiliária 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, às perspetivas 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 empresa especializada certificada pela CMVM a todos os imóveis em carteira, 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.. Existem procedimentos escritos que balizam o desenrolar dos processos de venda de imóveis, nos quais se inclui para todas as alienações uma Comissão de Abertura e Análise das propostas efetuadas, em que nenhum membro pode ser da área das Vendas

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 Princípios 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

Revisor Oficial de Contas

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.

Representada pelo Dr. Victor Seabra Franco - ROC

Conselho Fiscal

Dr. António Gonçalves Monteiro - Presidente

Prof. Doutor Amaro Laia - Vogal

Dr. João Salvador Matias - Vogal,

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

Os montantes das remunerações principais e acessórias pagas durante o exercício encontram-se descriminados no anexo I.

4. Remunerações do ROC e membros da Assembleia-geral

Os montantes das remunerações pagas durante o exercício encontram-se descriminados no anexo I.

5. Alterações dos órgãos sociais

Foi eleita para o cargo de ROC a sociedade Grant Thornton, SROC representada pelo Dr. Vitor Seabra Franco (ROC 432) e para o conselho fiscal o Dr. António Gonçalves Monteiro (Presidente), o Prof. Doutor Amaro Laia (Vogal) e o Dr. João Salvador Matias (Vogal).

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 da Empresa.

8. Currículos dos membros dos órgãos sociais

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

9. Comissões de Auditoria e de Avaliação

A empresa não possui Comissão de Auditoria nem Comissão de Avaliação, sendo abrangida pela 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 do Exercício 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 fixas 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 – Sociedade Gestora de Participações Sociais 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 e republicado pelo Decreto-Lei n.º 8/2012, de 18 de Janeiro.

Nos termos conjugados dos n.ºs 3 e 4 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 de eventuais orientações estabelecidas pelas tutelas e a situação do mercado, devendo os referidos critérios ser fixados em resolução do Conselho de Ministros, a qual definirá também as remunerações dos gestores públicos a praticar em cada uma das aí definidas.

Nos termos do disposto no Resolução do Conselho de Ministros nº 36/2012 de 26 de Março, a Estamo foi classificada como uma empresa pública da categoria B, sendo-lhe aplicável, por força do previsto na Resolução do Conselho de Ministros nº 16/2012, de 14 de Fevereiro, os limites máximos para a remuneração dos membros dos órgãos de administração da sociedade aí definidos para sociedades dessa categoria.

De acordo com o regime legal anteriormente referido, os valores da remuneração mensal dos membros do órgão de administração passaram a incluir um valor referente ao vencimento mensal e um abono mensal para despesas de representação, correspondente a 40% do vencimento. O valor máximo do referido vencimento mensal do Presidente do Conselho de Administração passou a estar limitado à quantia equivalente a 85% do vencimento mensal do Primeiro-Ministro, enquanto os valores máximos do vencimento mensal do Vice-Presidente do Conselho e dos Vogais passou a estar limitado à quantia equivalente respetivamente a 90% e a 80% do vencimento mensal do Presidente.

Não auferindo o Presidente do Conselho de Administração da Estamo qualquer remuneração, por acumular o cargo com a Presidência do Conselho de Administração da Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, S.A., e não tendo sido designado Vice-Presidente do Conselho de Administração, a política de remunerações aplica-se unicamente aos dois Vogais do Conselho de Administração.

Assim, o Conselho de Administração da Estamo – Participações Imobiliárias, S.A. 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 partir de 18 de Março de 2012:

a. A remuneração mensal bruta (que inclui o vencimento mensal e o abono mensal para despesas de representação) os Vogais do Conselho de Administração foi limitada a € 4.658,09, correspondendo o montante de € 3.327,20 ao vencimento mensal e € 1.330,88 ao abono mensal para despesas de representação;

b. Em cumprimento do artigo 21.º da Lei n.º 64-B/2011 de 30 de Dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2012), os valores referentes ao vencimento mensal auferidos em 2012 foram abonados em 12 vezes. Os valores referentes ao abono mensal para despesas de representação são igualmente pagos em 12

vezes, conforme o disposto no n.º 2 do artigo 28.º do Estatuto do Gestor Público;

c. Não é permitida a utilização de cartões de crédito e outros instrumentos de pagamento por gestores públicos tendo por objeto a realização de despesas ao serviço da empresa;

d. Não é permitido o reembolso a gestores públicos de quaisquer despesas que caiam no âmbito de despesas de representação pessoal;

e. O valor máximo das despesas associadas a comunicações, que inclui telefone móvel, telefone domiciliário e internet, foi limitado a € 80,00 mensais de acordo com o Despacho n.º 761/SETF/2012, de 25 de Maio, de Sua Excelência a Senhora Secretária de Estado do Tesouro e Finanças;

f. O valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço alocadas aos gestores públicos foi fixado em € 332,72 para ambos os Vogais do Conselho de Administração

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, 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 MIL prazo, em condições favoráveis	X			Aumento do capital por conversão de suprimentos efetuado no final de 2012
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			Aumento do capital por conversão de suprimentos efetuado no final de 2012
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 2011	2ºT 2011	3ºT 2011	4ºT 2011	1ºT 2012	2ºT 2012	3ºT 2012	4ºT 2012
PMP a Fornecedores (dias)	25	26	14	21	16,5	17	21,9	38,1

Mapa da posição a 31/12/2012 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					

«**Atraso no pagamento**», o não pagamento de fatura correspondente ao fornecimento dos bens e serviços referidos no artigo seguinte após o decurso de 90 dias, ou mais, sobre a data convencionada para o pagamento da fatura ou, na sua ausência, sobre a data constante da mesma.

O prazo médio de pagamentos a fornecedores (PMP) de cada entidade pública registado no final do trimestre 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: €

	2012	
Mesa da Assembleia Geral Mandato I	**Presidente**	**Secretário**
Remuneração anual fixa	311,85	247,11
Redução remuneratória*	31,18	24,71
Remuneração anual efetiva	280,67	222,4

* Decorrente da Lei 55-A/2010

2. Órgão (s) de Fiscalização

Unid: €

	2012		
Conselho Fiscal	**P -Dr. António Gonçalves Monteiro**	**V - Prof. Doutor Amaro Laia**	**V -Dr. João Salvador Matias**
Remuneração anual fixa	16303	12227	12227
Remuneração anual efetiva*	116	87	87

* início de funções em 28 de Dezembro 2012

P- Presidente; V- Vogal

Unid: €

ROC	2011	2012
Remuneração anual auferida	16000	16000
Redução remuneratória*	1600	1600
Remuneração anual efetiva	14400	14400

3. Conselho de Administração

Remunerações 2012

Unid: €

	P -Dr.Francisco Cal (1)	V-Dr. Filipe Fernandes	V-Dr. Herminio Querido
Mandato	I	I	I
Adaptado ao EGP (Sim/Não)	**Sim**	**Sim**	**Sim**
Remuneração Total (1.+2.+3.+4.)	**0,00 €**	**59.877,76 €**	**59.877,76 €**
OPRLO	Não	Não	Não
Entidade de Origem (identificar)			
Entidade pagadora (origem/Destino)			
1.1.Remuneração Anual	0,00 €	57.599,24 €	57.599,24 €
1.2.Despesas de Representação (Anual)	0,00 €	11.977,93 €	11.977,93 €
1.3.Senha de presença (Valor Anual)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.4.Redução decorrente da Lei 12-A/2010	0,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €
1.5.Redução decorrente da Lei 64-B/2011	0,00 €	1.995,00 €	1.995,00 €
1.6.Suspensão do pagamento dos subsidios de férias e natal	0,00 €	6.654,41 €	6.654,41 €
1.7.Reduções de anos anteriores	0,00 €		
1. Remuneração Anual Efetiva Liquida (1.1+1.2.+1.3-1.4-1.5-1.6-1.7)	0,00 €	59.877,76 €	59.877,76 €
2. Remuneração variável	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.Isenção de Horário de Trabalho (IHT)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.Outras (identificar)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subsídio de deslocação	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subsídio de refeição	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Encargos com benefícios sociais			
Regime de Proteção Social (ADSE/Seg.Social/Outros)	0,00 €	13.294,39 €	12.703,37 €
Seguros de saúde	0,00 €	0,00 €	984,88
Seguros de vida	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Seguro de Acidentes Pessoais	0,00 €	174,83	174,83
Outros (indicar)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acumulação de Funções de Gestão (S/N)	Sim	Não	Não
Entidade (identificar)	SAGESTAMO		
Remuneração Anual	71.249		

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

Unid: €

Parque Automóvel	P -Dr.Francisco Cal (1)	V-Dr. Filipe Fernandes	V-Dr. Hermínio Querido
Mandato	I	I	I
Modalidade de Utilização	n/a	VEÍCULO USO PESSOAL	VEÍCULO USO PESSOAL
Valor de referência da viatura nova	n/a	42.713	45.377
Ano Inicio	n/a	2.010	2.010
Ano Termo	n/a	2.014	2.014
N.º prestações (se aplicável)	n/a	48	48
Valor Residual	n/a		
Valor de renda/prestação anual da viatura de serviço	n/a	7.354	7.360
Combustível gasto com a viatura	n/a	2.682	3.316
Plafond anual Combustível atribuído	n/a	3.993	3.993
Outros (Portagens / Reparações / Seguro)	n/a	1.478	931
Limite definido conforme Art.º 33 do EGP (Sim/Não)	n/a	Sim	Sim

Unid: €

Outras regalias e compensações	P -Dr.Francisco Cal (1)	V-Dr. Filipe Fernandes	V-Dr. Hermínio Querido
Mandato	I	I	I
Plafond mensal atribuído em comunicações móveis	n/a	**80**	**80**
Gastos anuais com comunicações móveis	n/a	431,88 €	0,00 €
Outras (indicar)	n/a		
Limite definido conforme Art.º 32 do EGP (Sim/Não)	n/a	Sim	Sim

Unid: €

Gastos c/ deslocações	P -Dr.Francisco Cal (1)	V-Dr. Filipe Fernandes	V-Dr. Hermínio Querido
Mandato	I	I	I
Custo total anual c/ viagens	0,00 €	699,81 €	0,00 €
Custos anuais com Alojamento	0,00 €	1.478,50 €	0,00 €
Ajudas de custo	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outras (indicar)	0,00 €	0,00 €	0,00 €

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		
Limites de Crescimento do Endividamento	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, nos termos art.º 29.º da Lei 64-B/2011			X		
Órgãos sociais - redução remuneratória nos termos do art.º 20.º da Lei 64-B/2011	X				
Órgãos Sociais - redução de 5% por aplicação artigo 12º da Lei n.º 12-A/2010	X				
Órgãos Sociais - suspensão sub. Férias e natal , nos termos do art.º 21º da Lei 64-B/2011	X				
Auditor Externo - redução remuneratória nos termos do artº 26º da Lei 64-B/2011	X				
Restantes trabalhadores - redução remuneratória, nos termos do art.º 20º da Lei 64-B/2011	X				
Restantes trabalhadores - suspensão sub. Férias e natal , nos termos do art.º 21º da Lei 64-B/2011	X				
Artigo 32º do EGP					
Utilização de cartões de crédito			X		
Reembolso de despesas de representação pessoal			X		
Contratação Pública					
Normas de contratação pública		X			
Normas de contratação pública pelas participadas		X			
Contratos submetidos a visto prévio do TC			X		
Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas	X				
Parque Automóvel	X				
Princípio da Igualdade do Género	X				
Medida 1					
Medida 2					
Plano de Redução de Custos					
Gastos com pessoal		X		Aumentou 40,18%.	Aumento do nº de imóveis em carteira sob gestão
Fornecimentos e Serviços Externos		X		Aumentou 41,85%.	Aumento do nº de imóveis em carteira sob gestão
Redução nº Efetivos e Cargos Dirigentes					
Nº de efetivos			X	Var. 20% em 2012, face a 2010	Aumento do nº de imóveis em carteira sob gestão
Nº de cargos dirigentes			X	Var. 0% em 2012, face a 2010	
Princípio da Unidade de Tesouraria			X	0% disponibilidades depositadas no IGCP em 31 de Dezembro 2011	Empresa está dispensada do cumprimento o PUT

20 de Março de 2013

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

IV. 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 Direção – 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 Financeiro e Coordenador da Teixeira Duarte Engenharia e Construções, S.A. entre 1977 e 1986
- 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

V. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2012

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.

ÍNDICE

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 ... 54
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA ... 55
PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 ... 55
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2012 E 2011 ... 56
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2012 E 2011 ... 57
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 ... 58

1. Atividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. ... 59
2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos ... 59
3. Políticas de gestão do risco financeiro ... 75
4. Ativos fixos tangíveis ... 76
5. - Propriedades de investimento ... 76
6. - Participações financeiras – outros métodos ... 79
7. – Ativos Intangíveis ... 79
8. - Acionistas / Sócios ... 79
9. - Ativos e Passivos por impostos diferidos ... 79
10. - Estado e outros entes públicos ... 81
11. - Outras contas a receber ... 81
12. - Diferimentos ... 82
13. - Inventários ... 83
14. – Clientes ... 93
15. - Caixa e depósitos bancários ... 94
16. – Capital Próprio ... 94
17. - Provisões ... 95
18. - Financiamentos obtidos ... 95
19. – Fornecedores ... 97
20. - Outras contas a pagar ... 97
21. - Vendas e Prestações de serviços ... 98
22. - Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas ... 98
23. - Fornecimentos e serviços externos ... 99
24. - Gastos com o pessoal ... 99
25. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões) ... 100
26. - Aumentos / reduções de justo valor ... 100
27. - Outros rendimentos e ganhos ... 101
28. - Outros gastos e perdas ... 101
29. - Gastos/reversões de depreciação e de amortização ... 101
30. - Juros e rendimentos e gastos similares obtidos / suportados ... 102
31. – Provisões (aumentos / reduções) ... 102

32.- Imposto sobre o rendimento do período ... 102
33.- Entidades Relacionadas ... 103
34.- Ativos e Passivos contingentes ... 104
35. - Eventos subsequentes relevantes ... 104
36. - Divulgações de natureza não contabilística ... 104
37.- Reexpressões ... 105

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		31-12-2012	Ano de 2011
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangíveis	4	489.163,96	20.104,28
Activos fixos intangíveis	7	1.527,66	
Participações financeiras - outros métodos	6	10.000,00	10.000,00
Subsidiárias			
Associadas			
Outras			
Propriedades de investimento	5	107.559.476,00	110.770.231,70
Empréstimos concedidos			
Accionistas/Sócios			
Outras contas a receber	11	32.112.782,14	25.029.082,30
Responsabilidades por benefícios pós-emprego			
Activos por impostos diferidos	9	45.611.332,14	25.675.883,32
		185.784.281,90	161.505.301,60
Activo corrente			
Inventários	13	1.043.293.696,20	1.108.917.345,42
Activos biológicos			
Clientes	14	62.072.563,08	44.756.774,21
Estado e outros entes públicos	10	1.115.744,47	816.995,35
Outras contas a receber	11	12.488.795,81	48.631.419,04
Diferimentos	12	6.651.943,73	300.837,15
Activos financeiros detidos para negociação			
Caixa e depósitos bancários	15	57.495.245,55	30.208.913,85
		1.183.117.988,84	1.233.632.285,02
Total do Activo		1.368.902.270,74	1.395.137.586,62
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio	16		
Capital realizado		850.000.000,00	100.000.000,00
Reservas legais		1.025.915,00	1.025.915,00
Outras reservas		12.533.889,12	12.533.889,12
Resultados transitados		-49.565.766,88	23.008.023,62
		813.994.037,24	136.567.827,74
Resultado líquido do período		-48.574.896,50	-72.573.790,50
Total do capital próprio		765.419.140,74	63.994.037,24
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	17	3.024.926,81	3.226.714,77
Financiamentos obtidos	18	444.900.352,78	452.558.994,29
Accionistas / Sócios	8	10.948.724,16	10.948.724,16
Passivos por impostos diferidos	9	2.053.377,07	5.084.125,84
		460.927.380,82	471.818.559,06
Passivo corrente			
Fornecedores	19	1.989.108,38	2.322.950,10
Adiantamentos de clientes			
Estado e outros entes públicos	10	1.905.057,47	492.070,04
Financiamentos obtidos	18	67.270.612,43	778.453.330,02
Diferimentos	12	1.533.434,86	1.109.721,84
Outras contas a pagar	20	69.857.536,04	76.946.918,32
		142.555.749,18	859.324.990,32
Total do Passivo		603.483.130,00	1.331.143.549,38
Total do capital próprio e do Passivo		1.368.902.270,74	1.395.137.586,62

A Administração

O Técnico Oficial de Contas

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA

PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos				
		31-12-2012	31-12-2011 Reexpresso	Reexpressões	Notas	31-12-2011 Aprovado
Vendas e serviços prestados	21	53.290.277,88	95.767.794,63			95.767.794,63
Subsídios à exploração						
Variação nos inventários de produção						
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	22	-35.842.111,85	-76.726.596,88			-76.726.596,88
Fornecimentos e serviços externos	23	-6.010.812,26	-4.897.072,75			-4.897.072,75
Gastos com pessoal	24	-256.046,39	-296.576,42			-296.576,42
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	25	-45.997.561,19	-63.051.798,13			-63.051.798,13
Provisões	31	201.787,96	-857.863,49			-857.863,49
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis						
Aumentos/reduções de justo valor	26	-2.246.275,70	-2.246.210,01			-2.246.210,01
Outros rendimentos e ganhos	27	40.317.607,23	32.434.017,30	4.494.919,62	37	27.939.097,68
Outros gastos e perdas	28	-9.795.613,95	-5.585.168,57	-3.514.726,43	37	-2.070.442,14
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-6.338.748,27	-25.459.474,32	980.193,19		-26.439.667,51
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	29	-86.499,76	-22.939,93			-22.939,93
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		**-6.425.248,03**	**-25.482.414,25**	**980.193,19**	**0,00**	**-26.462.607,44**
Juros e rendimentos similares obtidos	30	1.811.061,27	933.673,72	-4.494.919,62	37	5.428.593,34
Juros e gastos similares suportados	30	-66.914.550,42	-66.229.898,50	3.514.726,43	37	-69.744.624,93
Resultado antes de impostos		-71.528.737,18	-90.778.639,03	0,00		-90.778.639,03
Imposto s/ rendimento do período	31	22.953.840,68	18.204.848,53			18.204.848,53
Resultado líquido do período		*-48.574.896,50*	*-72.573.790,50*	*0,00*		*-72.573.790,50*
Resultados das actividades descontinuadas (líquido de imposto) incluído no resultado líquido						
Resultado básico por acção		-0,29	-3,63			-3,63

A Administração

O Técnico Oficial de Contas

Vítor Manuel Saraiva

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2012 E 2011

Em 2012 não existem quaisquer movimentos reconhecidos na situação líquida da sociedade e enquadráveis na definição de outro rendimento integral, pelo que o rendimento integral dos exercícios de 2011 e 2012 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Unidade: Euro

Rubricas	NOTAS	Ano de 2012	Ano de 2011
Resultado Liquido do período		-48.574.896,50	-72.573.790,50
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		-48.574.896,50	-72.573.790,50
Rendimento integral		-48.574.896,50	-72.573.790,50
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		-48.574.896,50	-72.573.790,50
Interesses minoritários		0,00	0,00

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2012 E 2011

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											
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								-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
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

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 01-01-2012	1	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
Alterações no período											
		750.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750.000.000,00	750.000.000,00
	2	750.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750.000.000,00	750.000.000,00
Resultado líquido do período	3								-48.574.896,50	-48.574.896,50	-48.574.896,50
Rendimento integral	4=2+3	750.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-48.574.896,50	701.425.103,50	701.425.103,50
Operações com detentores de capital											
Distribuições					-72.573.790,50				72.573.790,50	0,00	0,00
Outras operações										0,00	0,00
	5	0,00	0,00	0,00	-72.573.790,50	0,00	0,00	0,00	72.573.790,50	0,00	0,00
Posição em 31-12-2012	6=4+5	850.000.000,00	1.025.915,00	12.533.889,12	-49.565.766,88	0,00	0,00	0,00	-48.574.896,50	765.419.140,74	765.419.140,74

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	Ano de 2012	Ano de 2011
Actividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		100.626.741,39	72.860.713,52
Pagamentos a Fornecedores		-38.314.159,18	-107.355.223,87
Pagamentos ao Pessoal		-256.046,38	-300.806,19
Caixa gerada pelas Operações		62.056.535,83	-34.795.316,54
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-781.996,76	-28.478,07
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		705.131,84	-45.234,94
Fluxos de caixa das actividades operacionais		61.979.670,91	-34.869.029,55
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		-17.220,00	-1.198.095,90
Activos fixos tangiveis		-555.389,70	0,00
Juros e Custos Similares		0,00	0,00
		-572.609,70	-1.198.095,90
Fluxos de caixa das actividades de investimento		-572.609,70	-1.198.095,90
Actividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos			20.226.532,98
Juros e Proveitos Similares		1.753.629,55	951.773,05
		1.753.629,55	21.178.306,03
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos			-2.244.610,00
Juros e custos similares		-35.447.132,14	-1.717.093,13
Contratos de leasing		-427.226,92	-397.286,69
		-35.874.359,06	-4.358.989,82
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		-34.120.729,51	16.819.316,21
Variações de caixa e seus equivalentes		27.286.331,70	-19.247.809,24
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		30.208.913,85	49.456.723,09
Variações ao perimetro			
Descobertos Bancários			
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		57.495.245,55	30.208.913,85

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 20 de Março de 2013. 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 2012

• 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.

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

• Alterações à IAS 1 Apresentação de demonstrações financeiras e à IAS 19 Benefícios dos empregados> As emendas à IAS 1 têm como objetivo esclarecer a apresentação do crescente número de rubricas de outro rendimento integral e ajudar os utentes das demonstrações financeiras a distinguirem, de entre essas rubricas de outro rendimento integral, aquelas que podem ser posteriormente reclassificadas nos resultados e aquelas que nunca poderão sê-lo. As emendas à IAS 19 visam, por seu lado, ajudar os utentes das demonstrações financeiras a perceberem melhor de que modos os planos de benefícios definidos afetam a posição financeira, o desempenho e os fluxos de caixa de uma entidade. O objetivo da norma é o de prescrever a contabilização e divulgação dos benefícios dos empregados> Regulamento 475/2012, de 5 de junho.

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 respetiva 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 respetivas 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

Ativo Intangível é um ativo não monetário identificável sem substância física.

Os ativos intangíveis da sociedade encontram-se registados ao custo de aquisição deduzido das respetivas amortizações acumuladas e das perdas por imparidade.

A sociedade procede a testes de imparidade sempre que eventos ou circunstâncias indiciam que o valor contabilístico excede o valor recuperável, sendo a diferença, caso exista, reconhecida em resultados. O

valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu preço de venda líquido e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa futuros estimados que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

Os custos incorridos com a aquisição de *software* são capitalizados, assim como as despesas adicionais necessárias à sua implementação são suportadas pela sociedade. Estes custos são amortizados de forma linear ao longo da vida útil esperada dos ativos. Todavia os custos com a manutenção de programas informáticos são reconhecidos como gastos do período em que são incorridos.

A sociedade calcula as amortizações dos seus ativos intangíveis de acordo com o método de linha reta, e de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperados dos bens (em anos):

	Vida útil
Software	3

Os ativos intangíveis da sociedade são desreconhecidos nas seguintes situações: (i) no momento da alienação; e (ii) quando não se esperam benefícios económicos futuros do seu uso ou alienação.

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

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.I. - 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 Empresa 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, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, bem como as respetivas depreciações acumuladas foi o seguinte:

31 de Dezembro de 2012				
Activos Fixos Tangíveis	Equipamento Transporte	Equipamento Administ.	Outros Activos Fixos Tangíveis	Total
Activo Bruto				
Saldo Inicial	13.140,00	315.458,79	572,33	329.171,12
Adições		553.082,75	2.306,95	555.389,70
Revalorizações				0,00
Alienações				0,00
Outras Transf e Abates				0,00
Saldo Final				0,00
	13.140,00	868.541,54	2.879,28	884.560,82
Depreciações Acumuladas				
Saldo Inicial	12.318,75	296.299,73	448,36	309.066,84
Adições	821,25	83.087,35	2.421,42	86.330,02
Revalorizações				0,00
Alienações				0,00
Outras Transf e Abates				0,00
Saldo Final				0,00
	13.140,00	379.387,08	2.869,78	395.396,86
Quantia escriturada	**0,00**	**489.154,46**	**9,50**	**489.163,96**

O movimento ocorrido na rubrica Equipamento administrativo no montante de 553.082,75€, contém o valor de 436.579,31€ relativo a equipamento adquirido para as novas instalações para acomodar o Comando Metropolitano da PSP de Lisboa, em Moscavide.

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 2012 são: ativos imobilizados arrendados ou passíveis de serem alugados e tiveram a seguinte variação no período de relato:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2012	
	JUSTO VALOR	CUSTO
Saldo inicial	110.770.231,70	
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	-2.246.275,70	
Aumentos - Aquisições	17.220,00	
Alienações		
Transferências para e de inventários	-981.700,00	
Depreciações		
Outras variações		
Saldo Final	107.559.476,00	
Total		

A discriminação por imóvel é a seguinte:

Propriedades de investimento	2012	Variações de JV	Aumentos	Transferências	2011
Imovel R Comércio, 33 a 35 Lx	5.778.518,00	-60.736,00			5.839.254,00
Terreno - Predio Urbano - Coimbra	646.000,00	-220.000,00			866.000,00
Teatro Luis de Camões	20.497.200,00	-237.650,00			20.734.850,00
Edificio Satélite	0,00	-32.003,70		-981.700,00	1.013.703,70
Crestelo nº 21 U2489/nº 32 U2710	146.000,00	-21.000,00			167.000,00
Antigo Dispensário	2.113.000,00	-87.000,00			2.200.000,00
Terreno da Estrada da Luz	35.598.000,00	-1.497.020,00	17.220,00		37.077.800,00
Quinta das Conchinhas	22.656.000,00				22.656.000,00
R Quinta Amarela - Porto	911.400,00				911.400,00
R Pedro Nunes R.A. Quental	4.276.000,00	-18.000,00			4.294.000,00
Terreno contiguo ao EPL	14.937.358,00	-72.866,00			15.010.224,00
	107.559.476,00	-2.246.275,70	17.220,00	-981.700,00	110.770.231,70

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 2012.

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, o rédito associados às propriedades de investimento do Grupo, tinham a seguinte composição:

	Rendas	
Imóvel	**31-Dez-12**	**31-Dez-11**
Teatro Luís Camões	2.099.268,48	2.034.372,00
Edifício Satélite	1.740.556,20	1.714.505,57
Rua Comércio, 33/55	412.659,80	404.174,79
R.Pedro Nunes/R.A.Quental	252.756,00	252.756,00
Total	**4.505.240,48**	**4.405.808,36**

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, Cadoiteta, Porto	Método do Valor Residual do Solo (DCF)	(d)	1,5 anos para aprovação de projectos; 1,5anos para construção e infraestruturas; 2 anos para comercialização	9,00%	n.a.	n.a.	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Terreno Contiguo ER, L isboa	Método do Valor Residual	d	aprovação do PP no prazo de 1 ano	0,11	na	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado	
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.	7,00%	0,07	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Terreno na Estrada da Luz (Maria Dosto) - Lisboa	Método do Valor Residual do Solo (DCF)	(d)	2 anos para aprovação de projectos; 2anos para construção e infraestruturas; 3 anos para comercialização	9,00%	n.a.	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Direitolo 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%			Valor suportado por prospecção de mercado	Foi efectuado um cenário alternativo, o qual resulta num estudo de reabilitação do espaço para habitação.
Instalações Industriais, Ladeira da Pauls, Coimbra	Método de Comparação de Mercado, Método do Custo e Método do Rendimento	(a) (b) (c)				0,09	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Antigo dispensário de Alcântara	Método do Valor Residual	(d)	1 ano para aprovação de projectos; 1,5 anos para construção; 2,5 anos para comercialização.	8,00%	n.a.	n.a.	Valor suportado por prospecção de mercado.	n.a.
Terreno denominado "Quinta das Cochinhas", Marvila, Lisboa	Método do Valor Residual do Solo (DCF)	(d)	1,5 anos para aprovação de projectos; 1 ano para construção e infraestruturas; 2 anos para comercialização	9,00%	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)			6,50%		Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva	n.a.
Teatro Camões - Parque das Nações - Lisboa	Método do Rendimento	(c)	n.a.	n.a.	9,50%	n.a.	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.

(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 transação 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 contínuas 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 calculada 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.

6. - Participações financeiras – outros métodos

Participações Financeiras - Outros Métodos	31-12-2012	31-12-2011
Fundo IIF Estamo	10.000,00	10.000,00
	10.000,00	**10.000,00**

7. – Ativos Intangíveis

Durante o período findo em 31 de Dezembro, o movimento ocorrido no valor dos ativos intangíveis, bem como as respetivas amortizações acumuladas foi o seguinte:

31 de Dezembro de 2012		
Activos Intangiveis	Programas de Computador	Total
Activo Bruto		
Saldo Inicial	0,00	0,00
Adições	1.697,40	1.697,40
Revalorizações		0,00
Alienações		0,00
Outras Transf e Abates		0,00
Saldo Final	1.697,40	1.697,40
	1.697,40	1.697,40
Amortizações Acumuladas		
Saldo Inicial	0,00	0,00
Adições	169,74	169,74
Revalorizações		
Alienações		
Outras Transf e Abates		0,00
Saldo Final	169,74	169,74
	169,74	169,74
Valor escriturado	**1.527,66**	**1.527,66**

8. - Acionistas / Sócios

Accionistas/Sócios	31-12-2012		31-12-2011	
	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**

9. - Ativos e Passivos por impostos diferidos

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

IMPOSTOS DIFERIDOS	2012				2011			
	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								
Prejuízos Fiscais reportáveis	21.483.173,04	15.669.215,42		37.152.388,46	3.966.043,51	17.517.129,53		21.483.173,04
Reavaliações efectuadas	4.192.710,28	4.266.233,40		8.458.943,68	3.366.050,96	826.659,32		4.192.710,28
Outras Provisões e ajustamentos não aceites fiscalmente				0,00				0,00
Outros								
	25.675.883,32	19.935.448,82	0,00	45.611.332,14	7.332.094,47	18.343.788,85	0,00	25.675.883,32
Passivos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Reavaliações efectuadas	5.084.125,84	-3.030.748,77		2.053.377,07	4.958.250,84	125.875,00		5.084.125,84
(...)				0,00				
Outros				0,00				
	5.084.125,84	-3.030.748,77	0,00	2.053.377,07	4.958.250,84	125.875,00	0,00	5.084.125,84

O aumento de 19.935.448,82 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.

A diminuição de 3.030.748,77 euros na rubrica dos passivos por impostos diferidos prende-se com o efeito da avaliação às propriedades de investimento que a empresa detém. No exercício, registou-se a variação pela aplicação do coeficiente de desvalorização monetária.

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.

10.- Estado e outros entes públicos

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31-12-2012		31-12-2011	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Activo				
Imposto s/Rendimento	567.303,41		268.554,29	
Imposto s/ Valor Acrescentado				
Outros Impostos	548.441,06		548.441,06	
	1.115.744,47	**0,00**	**816.995,35**	**0,00**
Passivo				
Imposto S/Rendimento				
Imposto s/valor Acrescentado	48.106,85		125.028,57	
Retenção na Fonte	4.802,28		5.102,45	
Contribuições p/Seg Social	5.110,56		5.176,69	
Outros Impostos	1.847.037,78		356.762,33	
	1.905.057,47	**0,00**	**492.070,04**	**0,00**

A rubrica "Outros Impostos" no Passivo Corrente no montante de 1.847.037,78€ inclui cerca de 1.722.000€ referente à estimativa de IMI e Taxa de esgotos relativo ao ano de 2012 mas cujo pagamento só irá ocorrer em 2013.

11.- Outras contas a receber

Outras Contas a receber	31-12-2012		31-12-2011	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Devedores por Acréscimos de Rendimentos	2.892.702,27		1.289.717,91	
Devedores relativos a imóveis diversos	9.013.250,26	32.112.782,14	46.841.305,88	25.029.082,30
Fornecedores	109.935,50		191.130,57	
Sagestamo - Juros 2007 Locacest	309.254,68		309.254,68	
Outros	163.653,10		10,00	
	12.488.795,81	**32.112.782,14**	**48.631.419,04**	**25.029.082,30**

O valor dos ativos financeiros valorizados ao custo amortizado é de 2,3 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	Não Corrente
	2012		2011	
Valores em divida por venda imóveis				
Devedores Vendas a Prestações	2.292.967,66	22.725.982,14	2.071.638,25	25.029.082,30
Município de Santarém (EP.Santarem)		4.636.800,00	4.636.800,00	
Fundo Estamo	1.255.000,00		11.566.788,51	
Parque Expo-Trabalhos a realizar	1.072.606,71		1.072.606,71	
Universidade de Coimbra- Quartel da Graça	2.439.635,00		2.439.635,00	
Avaliações DGP	1.501.023,08		1.501.023,08	
Carrascal		4.750.000,00	4.750.000,00	
R. António Gião			17.480.416,00	
Outros	452.017,81		1.322.398,33	
TOTAL	**9.013.250,26**	**32.112.782,14**	**46.841.305,88**	**25.029.082,30**

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	31-12-2012		31-12-2011	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Devedores por Acréscimos de Rendimento				
Juros a receber			731.943,81	
Indemnizações por ocupação	2.415.083,71			
Rendas			49.370,28	
Juros s/Contratos	341.119,49		224.284,28	
Rendas Contrato Precário			199.303,91	
Outros	136.499,07		84.815,63	
	2.892.702,27	**0,00**	**1.289.717,91**	**0,00**

12.- 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	31-12-2012		31-12-2011	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Gastos a reconhecer				
Seguros	40.356,13		235.604,22	
Acordo Revogatório de CPCV - Museu da Ciência	6.575.752,20			
Diversos	35.835,40		65.232,93	
	6.651.943,73		**300.837,15**	
Rendimentos a Reconhecer				
Rendas	1.522.142,85		1.098.051,28	
Outros Rendimentos	11.292,01		11.670,56	
	1.533.434,86		**1.109.721,84**	

A Estamo celebrou no final de 2012 com a FCT um acordo de revogação do CPCV relativo ao Pavilhão do conhecimento que se encontra arrendado esta entidade. Desta resolução resulta o reconhecimento do direito ao abatimento ao valor das 72 rendas seguintes do montante, correspondente à valorização da opção de compra a que o FCT renunciou, respeitante aos adiantamentos de preço incorporados no contrato de arrendamento.

13.- Inventários

Inventários (Balanço)	31-12-2012	31-12-2011
Mercadorias	765.171.641,60	739.723.908,06
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo		
Produtos Acabados e intermédios		
Produtos e Trabalhos em curso		
Adiantamentos por conta de compras	278.122.054,60	369.193.437,36
	1.043.293.696,20	**1.108.917.345,42**

Os imóveis que integram as Mercadorias foram sujeitos a testes de imparidade que tiveram por base, para efeito de determinação do valor líquido de realização, 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 48.348,3 milhões de euros dos imóveis registados em mercadorias.

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

	2012	2011
Predio urbano Perogil-Lt 43 BH 2	27.800,00	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	20.000,00	21.279,40
Rust.Qt Raiz,lt20,S J Batist-U 2767	20.000,00	21.279,40
Urb,Qt Conceiçao Lt 18,Alcob-U 1926	76.000,00	98.600,00
Ub-Agreg IF Luzostela-Esgueira U862	3.500.000,00	3.500.000,00
Predio Rustico "Cabeças"- U 148-AM	32.300,00	37.429,08
Lt Av Independ. Setubal U-2663	695.360,00	793.000,00
Chalet Faial	2.409.900,00	2.785.000,00
Rust Azenha da baleia/Courelas Bico	51.200,00	51.200,00
Av. Infante Sagres-Quarteira	10.500,00	10.500,00
Pc AlmReis,14/Pc Mig.Bombarda,18	122.000,00	163.000,00
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,80-86	316.300,00	330.000,00
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,88	118.700,00	137.800,00
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,96A-96D	215.800,00	262.000,00
Av.Com.Grande Guerra,52	524.087,00	559.832,00
Rua da Tebaida	750.227,00	617.900,00
Av. Elias Garcia, 103	7.713.500,00	7.946.800,00
Av. Afonso Costa, 3,3A/R.H.Cruz,1	5.304.700,00	5.049.557,50
R. S. Bento, 347 a353	1.123.795,00	1.480.000,00
R.Conselheiro J.S.Ribeiro,4-4A	3.070.924,00	4.384.270,00
5 de Outubro, 153	11.242.040,00	11.495.150,00
Pav. do Conhecimento	26.000.000,00	23.000.000,00
R. Tenente Espanca, nºs. 20/24	1.908.854,00	1.950.114,00
Av. Defensores de Chaves, 6-6A	7.713.800,00	8.148.100,00
PM5/ALMADA-QUARTEL TRAFARIA	2.155.780,24	2.155.236,77
PM3 E PM4/ALMADA.BAT.E RED.ALPENAS	3.050.720,00	3.561.290,00
AV.REPUBLICA,16,LISBOA	9.563.900,00	9.931.900,00
R.MARTENS FERRÃO,11, LX	8.277.600,00	8.491.300,00
R.BRAANCAMP,90/R.A.HERCULANO,54,LX	7.706.000,00	7.981.000,00
R.CIDADE DA BEIRA, 55	0,00	450.400,00
a transportar 1	103.963.384,24	105.680.535,15

(CONTINUAÇÃO)	2012	2011
R.Sto Ildefonso,501/527,Porto	659.000,00	675.000,00
R.Julio Dinis, 63-81	2.308.670,00	2.625.820,00
R.General Ferreira Martins,8,8A,8B	1.292.000,00	1.489.000,00
R.Manuel Marques, 5 e 5A	176.005,20	176.005,20
R.Comb.Grande Guerra,170	283.300,00	370.000,00
R.Alexandre Herculano, 37	6.582.000,00	8.543.220,00
Quartel da Estrela, 69,Lx	3.968.518,00	4.095.478,00
R.Braancamp,5 a 5D, Lx	3.041.700,00	3.644.000,00
R.Filipe Folque,67 a 67C,Lx	2.842.211,29	2.659.000,00
R.Restauração,334 a 336,Porto	1.693.600,00	2.074.300,00
R.J.Estevao,22/R.A.Heroismo,3e3A,Lx	610.000,00	682.000,00
R.Pinheiro Chagas,20 e 20A,Lx	3.523.000,00	4.506.000,00
Convento do Desagravo-C.Sta.Clara	7.098.261,12	7.098.261,12
Av.José Malhoa,lte 1680, Lx	7.771.015,00	7.771.015,00
Largo Andaluz, 17-17A, Lx	1.283.343,41	1.283.343,41
Colégio S.Bernardino-Peniche	2.974.000,00	3.453.000,00
Hospital do Desterro-Lx	5.476.100,00	6.385.600,00
Convento S. Francisco-Setúbal	4.846.000,00	5.080.000,00
R.Angelina Vidal/Damas.Monteiro,132	9.834.000,00	9.800.000,00
Av.D.Luis I,5 a 5C, Lx	1.160.960,00	1.290.700,00
R.Rodrigo Fonseca,73, Lx	5.471.500,00	4.031.670,00
R.Rodrigo Fonseca,57e57A,Lx	2.922.000,00	3.150.980,00
Av.José Malhoa 11,1673,Lx	9.777.570,00	10.390.000,00
Av.Duque Loulé,39-39A,Lx	5.101.700,00	4.969.013,00
R.Castilho,30-30C/R.Al.Herc.,42	4.806.700,00	5.181.125,00
Estrada Benfica,382,384-384A,Lx	1.989.766,27	1.869.766,27
E.P.Portimão	1.074.205,00	1.009.205,00
E.P.Castelo Branco	4.906.726,70	4.609.488,20
Quinta da Bela Vista-Campanhã	5.726.600,00	5.978.000,00
Quartel Cabeço da Bola, Lx	7.816.718,45	7.816.718,45
Av.Al.Gago Coutinho,132-132A,Lx	2.048.000,00	1.962.927,40
R.Alv.Coutinho,14e16/FornoTijolo,73	3.266.614,01	3.037.000,00
R.Rodrigo Fonseca,55.Lx	5.074.600,00	4.875.850,00
R.D.Estefania,14-16,Lx	2.737.000,00	2.843.000,00
Terreno-Av.Santos Dumont,Lx	4.428.949,58	4.428.949,58
Terreno R.Alex.Sá Pinto(C.Salésias)	6.710.300,00	7.060.500,00
R.Gomes Freire,18-30,Lx	2.847.600,00	3.381.300,00
Estrada Benfica,677,701/Az.S.Baena	16.031.390,00	16.826.900,00
Av.Republica,79,79A,B,C,Lx	10.839.222,10	10.818.834,85
R.Almeida Brandão,nº39,Lx	9.535.804,00	8.985.709,00
Av.Forças Armadas,40, Lx	0,00	8.727.692,00
Antigo Convento Santa Joana,Lx	5.866.285,94	5.702.400,00
R.Sta.Catarina, 258 a 268, Porto	1.866.100,00	2.426.400,00
a transportar 2	188.268.946,07	203.785.171,48

(CONTINUAÇÃO)	2012	2011
Av. 5 de Outubro,87-87A,Lx	6.865.923,00	7.079.580,00
Quartel da Graça, Coimbra	2.439.635,0	2.439.635,00
R.Prof.Sousa Câmara,143-143A,Lx	0,00	23.986.296,30
Terreno R.Imprensa à Estrela,Lx	1.623.000,00	1.623.000,00
R.S.Catarina,250a256,frC,Porto	59.800,00	65.800,00
Av.Visconde Valmor,72 a72C,Lx	7.787.387,00	7.957.071,00
R.Formosa,270 a 286,fr.B,Porto	132.500,00	137.000,00
Hospital Miguel Bombarda	20.565.300,00	25.134.800,00
R.Castilho,203/R.P.A.Vieira,1,Lx	8.050.201,00	8.300.709,00
R.Augusto Rosa,Porto	1.649.500,00	1.708.000,00
Cruz do Montalvão, C.Branco	2.633.467,96	2.633.467,96
R.das Pedras Negras,22-26, Lx	1.629.388,66	1.629.388,66
Av.de Berna,26, Lx	6.846.830,00	6.847.170,00
PM/1 Santarém	200.000,00	200.000,00
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	3.331.000,00	3.359.707,34
R.D.Carlos Mascarenhas,46 a 46B,Lx	1,118.000,00	1.399.000,00
Rua Castilho,36, Lx	2.089.398,00	2.343.600,00
R.do Cais das Pedras,52, Porto	98.000,00	146.900,00
Alto dos Escaroupins,Pço Arcos	244.200,00	295.600,00
Av.Gago Coutinho,30,Lx	19.969.000,00	20.523.000,00
R.da Atalaia, 138a144, Lx	1.441.055,55	1.441.055,55
R.Damasceno Monteiro,113a113B	280.000,00	423.352,00
Terreno-Janelas Verdes/Tv.S.Brás,Lx	904.000,00	1.033.900,00
Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front)	52.065.368,79	52.065.368,79
R.do Benformoso,278a294,frA	77.475,13	75.600,00
R.do Benformoso,278a294,frB	70.943,85	70.560,00
R.do Benformoso,278a294,frC	101.183,85	100.800,00
R.do Benformoso,278a294,frD	151.583,85	151.200,00
R.do Benformoso,278a294,frE	91.103,85	90.720,00
R.do Benformoso,278a294,frF	91.103,85	90.720,00
R.do Benformoso,278a294D	92.111,85	91.728,00
R.do Benformoso,278a294,frH	111.263,85	110.880,00
R.do Benformoso,278a294,frI	75.983,85	75.600,00
R.do Benformoso, 278a294, fr J	65.903,85	65.520,00
R.do Benformoso, 278a294,frM	176.783,85	176.400,00
R.do Benformoso,278a294,fr N	177.696,31	177.312,46
Quartel do Braço de Prata	6.674.275,40	6.674.275,40
R.das Gaivotas,10a24/R.F.Tomás,68,L	712.900,00	696.600,00
R. da Junqueira,112-114, Lx	5.135.000,00	5.479.200,00
R.Soc.Farmaceutica,36-38,Lx	1.023.400,00	1.231.000,00
Av.Casal Ribeiro,48a48C, Lx	2.048.733,52	2.048.733,52
Av.EUA, 77, Lx	2.612.737,73	2.611.426,48
Al.D.A.Henriques,45a45B,Lx	3.123.217,00	3.343.800,00
Av.Elias Garcia,12, Lx	2.132.878,24	2.123.419,21
a transportar 3	176.569.234,79	208.058.896,67

(CONTINUAÇÃO)	2012	2011
Av Casal Ribeiro,16-16B	9.847.000,00	10.103.000,00
Rua Palmira, nº 40	400.000,00	400.000,00
Rua S.Domingos à Lapa, 20,22,24,26	2.382.500,00	2.569.400,00
Av. do Mar, Funchal	3.470.960,00	3.535.757,76
Praça de Alvalade,18	3.925.400,00	4.014.000,00
R.de Lisboa(Lgo 3 Malo),A.Heroismo	1.237.520,00	1.260.000,00
R.do Benformoso,278a294,fr"L",Lx	30.623,80	30.240,00
Pça da Republica(art.1314),Setúbal	1.436.500,00	1.559.600,00
R.Campo Alegre,1459-fr.A	175.521,00	151.450,00
R.Campo Alegre,1459 fr.B	128.930,00	112.360,00
R.Campo Alegre,1459 - fr.C	184.026,00	159.230,00
R.Campo Alegre,1459 - fr.D	183.390,00	160.510,00
R.Braancamp,7-7E-fr.A	341.800,00	520.000,00
R.Braancamp,7-7E,fr.B	83.300,00	167.900,00
R.Braancamp,7-7E,fr.C	104.800,00	196.200,00
R.Braancamp,7-7E,fr.D	222.500,00	475.200,00
R.Braancamp,7-7E, fr.E	50.400,00	50.400,00
R.Braancamp,7-7E, fr.F	322.900,00	431.121,60
R.Braancamp,7-7E, fr.G	328.400,00	431.121,60
R.Braancamp,7-7E, fr.H	328.400,00	431.121,60
R.Braancamp,7-7E,fr. I	339.400,00	431.121,60
R.Braancamp,7-7E,fr.J	339.400,00	431.121,60
R.Braancamp,7-7E, fr.K	350.400,00	431.121,60
R.Braancamp,7-7E,fr. L	367.500,00	431.121,60
R.Braancamp,7-7E, fr.M	383.000,00	516.500,00
R.Braancamp,7-7E, fr.N	389.500,00	516.500,00
R.Braancamp,7-7E, fr.O	389.500,00	516.500,00
R.Braancamp,7-7E, fr.P	402.600,00	516.500,00
R. Braancamp,7-7E, fr.Q	402.600,00	516.500,00
R. Braancamp,7-7E, fr. R	415.600,00	516.500,00
R.Braancamp, 7-7E-fr. S	435.900,00	516.500,00
Hospital s. José, Lisboa	36.670.700,00	40.464.493,50
Hospital S.Antª. Capuchos	28.416.400,00	29.048.927,52
Av. Fontes Pereira de Melo, Porto	3.937.059,75	3.937.059,75
R.Direita de Pereiró(Viso),Porto	1.119.380,00	1.147.980,00
Ex-grupo Escolas Armadas de VF.Xira	8.197.300,00	8.604.288,00
R.Castilho, 45	17.210.000,00	17.657.000,00
R.F.Curado Ribeiro,4	1.209.889,00	1.209.889,00
R.C.Dour.12-1ºfr E(F.C.Ribeiro)Lx	172.031,00	172.031,00
R.C.Dour.12-1º-fr-F(F.C.Ribeiro),Lx	153.600,00	153.600,00
R.C.Dour,12-1º-fr-G(F.C.Ribeiro)	320.511,00	320.511,00
R.C.Dour.12-2º fr.H(F.C.Ribeiro)	172.031,00	172.031,00
R.C.Dour.12-2º-fr I(F.C.Ribeiro)	153.600,00	153.600,00
R.C.Dour.12-2º-fr. J(F.C.Ribeiro)	320.511,00	320.511,00
R.C.Dour.12-3º-fr.L(F.C.Ribeiro)	172.031,00	172.031,00
R.C.Dour.12-3º-fr.M(F.C.Ribeiro)	153.600,00	153.600,00
a transportar 4	130.778.914,55	135.786.151,73

(CONTINUAÇÃO)	2012	2011
R.C.Dour.12-3º-fr.N(F.C.Ribeiro)	320.511,00	320.511,00
R.C.Dour.12-4º-fr O(F.C.Ribeiro)	172.031,00	172.031,00
R.C.Dour.12-4º-fr.P(F.C.Ribeiro)	153.600,00	153.600,00
R.C.Dour.12-4º-fr.Q(F.C.Ribeiro)	320.511,00	320.511,00
R.C.Dour.12-5º-fr.R(F.C.Ribeiro)	172.031,00	172.031,00
R.C.Dour.12-5º-fr S(F.C.Ribeiro)	145.408,00	145.408,00
R.C.Dour.12-5º-fr T(F.C.Ribeiro)	312.319,00	312.319,00
R.C.Dour.12-6º-fr.U(F.C.Ribeiro)	172.031,00	172.031,00
R.C.Dour.12-6º-fr V(F.C.Ribeiro)	153.600,00	153.600,00
R.C.Dour.12-6º-fr X(F.C.Ribeiro)	320.511,00	320.511,00
R.C.Dour.12-7º-fr.Z(F.C.Ribeiro)	172.031,00	172.031,00
R.C.Dour.12-7ºfr.AA(F.C.Ribeiro)	153.600,00	153.600,00
R.C.Dour.12-7º-fr.AB(F.C.Ribeiro)	320.511,00	320.511,00
R.C.Dour.12-8º-fr.AC(F.C.Ribeiro)	172.031,00	172.031,00
R.C.Dour.12-8º-fr.AD(F.C.Ribeiro)	145.408,00	145.408,00
R.C.Dour.12-8º-fr AE(F.C.Ribeiro)	312.319,00	312.319,00
R.C.Dour.12-9º fr.af(F.C.Ribeiro)	172.031,00	172.031,00
R.C.Dour.12-9ºfr.AG (F.C.Ribeiro)	234.495,00	234.495,00
R.C.Dour.12-9º fr. AH(F.C.Ribeiro)	159.744,00	159.744,00
R.C.Dour.12-10º fr.AI(F.C.Ribeiro)	176.127,00	176.127,00
R.C.Dour.12-10ºfr.AJ(F.C.Ribeiro)	297.983,00	297.983,00
R.C.Dour.12-3º fr.CT(F.C.Ribeiro)	476.194,00	476.194,00
R.C.Dour.12-4ºCV-fr.CU(F.C.Ribeiro)	174.333,60	174.333,60
R.C.Dour.12-1º-fr.CV(F.C.Ribeiro)	153.600,00	153.600,00
Av.Infante Santo,2e2A(24 Julho148)	13.686.174,43	13.686.174,43
Armazém na Av.Moçambique,Lourinhã	289.000,00	498.000,00
R.Formosa,254, Porto	2.454.500,00	2.626.700,00
Armazém de Curvel,T.Vedras	140.000,00	253.008,00
Av.Visconde Valmor,19	2.650.000,00	2.729.000,00
R.António Carneiro,98, Porto	7.056.000,00	7.000.000,00
Av. Carlos I, 134a134B, Lx	2.174.600,00	2.174.600,00
Estabel. Prisional de Santarém	4.636.800,00	0
SF Oliveira Frades-A.Descobrimentos	89.510,40	88.800,00
R.Rodrigo da Fonseca,198-202,Lx	4.650.300,00	0
SF Viseu-R.D.Alves Martins, 5	403.200,00	400.000,00
SF Viseu-R.D.Ant.Alves Martins, 1	237.700,00	237.400,00
SF Mangualde - R.D.Sebastião Alc.,3	238.800,00	240.000,00
SF Caminha-R.S.João	338.000,00	346.800,00
SF Grandola-A.J.Vasconc.Nunes	243.432,00	241.500,00
SF Alcochete-R.M.Rod.Francisco, 17	0,00	238.890,00
SF Montijo-R.C.F.Silva Jr,48C	398.200,00	420.700,00
SF Moita-A.D.Teófilo Braga, 42A-B	360.700,00	390.430,00
SF Almada 3-P.Pedro M.Bernardes, 2,	511.000,00	542.800,00
SF Almada 2,RG Saúde Correia, B-H-G	0,00	803.530,00
SF Benavente-L.Ant.Quental,1,2	406.800,00	363.920,00
SF Coruche-R.25 Abril	201.600,00	200.000,00
SF Marco Canaveses-A.P.C.Mota Pinto	0,00	340.400,00
SF Lousada-Ed.Lousatur	135.172,80	134.100,00
SF Felgueiras 1-Ed.Felg.Trade Cente	574.560,00	570.000,00
SF Paredes-Av.Pde Moreira das Neves	359.400,00	360.000,00
SF P.Varzim-R.Ramalho Ortigão,59	544.500,00	537.300,00
SF Vila Conde-A.A.C.Araujo,255-270	514.700,00	538.000,00
SF Matosinhos 2 - RP Costa, 366a372	762.148,80	598.500,00
a transportar 5	40.132.659,03	41.923.513,03

(CONTINUAÇÃO)	2012	2011
SF Valongo 2-R.S.Silvestre, 175	594.200,00	594.200,00
SF Valongo 1 - Rotunda 1ºMaio 168	465.900,00	494.300,00
DF VN Gaia 1-R.14 Outubro 1043-1063	680.900,00	585.400,00
SF VN Gaia 4 - Av.ª República	1.060.100,00	1.500.000,00
SF Gondomar 1-RMR.Almeida,168-178	0,00	525.200,00
SF Gondomar 2 - R.Ferraria 146	370.742,40	367.800,00
SF Porto 1 - R.Pinto Bessa, 606-612	832.446,72	825.840,00
SF Porto 3-A.Fernão Magalhães 1014	950.300,00	871.800,00
SF Porto 2-R.Gonç.Sampaio 259 e 269	1.592.400,00	1.649.800,00
SF Porto 4-R.Damiao de Gois,338	1,023.700,00	987.500,00
SF Porto 5-R.dos Bragas,190,196,202	857.808,00	851.000,00
DF Porto-Av.Boavista,757,767	0,00	4.648.300,00
SF Cascais 1-Av.Ultramar,edif.Vimar	2.774.472,62	2.752.453,00
SF Sintra 1-Av.MFA 14	981.100,00	1.000.000,00
SF Sintra 4-Av.Miguel Bombarda,27-9	903.000,00	914.600,00
SF Amadora 1-R.C.Paquito,19C	535.800,00	537.000,00
SF Mafra - Largo da Boavista	604.800,00	600.000,00
SF Lisboa 7-R.Alfredo Soares,2	1.102.600,00	1.095.800,00
SC DGCI-R.Fanqueiros 1-7	1.180.065,60	1.170.700,00
SC DGCI-R.Prata 10	1.845.446,40	1.830.800,00
SC DGCI-R.Duque Avila,71	8.231.932,80	8.166.600,00
DF Leiria-Av.CCGuerra, 50-52	968.500,00	985.000,00
DF Leiria-Av.CGGuerra, 48	537.100,00	552.300,00
SF Seixal 2-Pta Qta Vinha, 6a8	660.300,00	678.190,00
SF Penafiel-Pcta.da Alegria, 5a9	391.814,00	389.053,00
SF VN Gaia 2- Av.Rep.1129,1143e1151	771.624,00	765.500,00
SF T.Vedras R.Dr.Carlos França, 23	840.500,00	853.100,00
SF Lisboa 1-Av.Gen.Roçadas,9 a 13	1.768.800,00	1.792.500,00
SC DGCI - R.Comércio,31	1.613.102,40	1.600.300,00
DGCI-R.da Prata,10 a 22	835.600,00	1.066.000,00
SF Palmela-R.Escola Prp.H.Capelo,23	422.800,00	458.000,00
SF Alcácer do Sal-Lgo Pedro Nunes	323.600,00	330.000,00
DF Paredes Coura-R.Cons.Miguel Dant	253.500,00	264.500,00
SF Cascais 2-R.Dr.JJAlmeida 12	247.600,00	658.704,00
SF Cascais 2-R.Dr.JJ Almeida, L1	254.927,23	252.800,00
SF Amadora 2-P.Alves da Cunha,3-3A	924.500000	919.600,00
SF Alcobaça-R.Af.Albuquerque, 63	455.000,00	480.000,00
SF Alenquer-L.Rainha S.Isabel, ltB	299.250,00	296.875,00
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, B	59.850,00	59.375,00
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, C	59.850,00	59.375,00
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, D	59.850,00	59.375,00
a transportar 6	38.335.782,17	44.489.640,00

(CONTINUAÇÃO)	2012	2011
Terrenos anexos ao EP Alcoentre	1.840.900,00	0
PM/95 – Oeiras – Quartel Bat.Carrascal	5.342.400,00	0
Tv.Cruz Torel,1,3/R.j. Andrade,1,Lx	3.111.630,00	0
Av. Luisa Todi,371 a 379,Setubal	3.373.776,00	0
Edif.em Avidos, U188,VN Famalicão	605.900,00	0
Edif. Fabril em Gueifães,U2592, Maia	1.422.100,00	0
R.J.Fer.339,U1454,Riba D'Ave, VNF	583.541,28	0
Av. MM carmo,1-fr. F U2687 Guarda	404.400,00	0
Qta dos Chões,frA U946, Gouveia	17.640,00	0
Qta dos Chões,frD U946, Gouveia	67.730,00	0
Qta dos Chões,frD U946, Gouveia	17.640,00	0
Praça da Republica,frA U3333, Tavira	621.500,00	0
Av.Dr.Bernard.Silva, fr A U4522, Olhão	128.100,00	0
Av.Dr.Bernard.Silva, fr A U4523, Olhão	128.670,00	0
R.O 1º de Janeiro,19-23, fr A U4524, Olhão	290.270,00	0
R. 25 de Abril,89-99, frB U5866, Aljezur	145.152,00	0
R.Telecomun.4,frA – U8068, Albufeira	505.700,00	0
R.Telecomun.4,frB – U8068, Albufeira	263.692,80	0
Lgo Portas do Céu,frA u5553, Loulé	371.230,00	0
Lgo Portas do Céu,frB u5553, Loulé	132.688,08	0
Lgo Portas do Céu,frC u5553, Loulé	155.830,00	0
R.Marq.Marialva,13-fr N U3976-Canta.	166.112,35	0
R.Marq.Marialva,14-fr d U3976-Canta.	104.500,00	0
R.Marq.Marialva,20-frAj U3976-Canta.	337.600,00	0
A.Frei HPinto,12-fr G U2435,Covilhã	203.300,00	0
A.Frei HPinto,12-fr H U2435,Covilhã	204.825,60	0
Av. Londres,fr C-U1501-Guimarães	226.000,00	0
Av. Conde Margaride,fr F U1539-Guimarães	432.100,00	0
Edif. Milão,fr BE-U1098 VN Famalicão	590.240,00	0
R.D.Costa Jr,25-29,fr A U 2521,Braga	253.771,00	0
R. Cinema,fr B U2859 Almodovar	87.500,00	0
Av. 5 de Outubro,fr A U2874, Ourique	173.600,00	0
Rua 26,fr A U3045, Espinho	617.000,00	0
R.Sto Antonio,fr.BC U 1734 Vale Cambra	405.600,00	0
R.Dr. S.Cunha,fr A U1196-Condeixa a Nova	384.800,00	0
R.Dta do Viso,120,224 Ramalde	58.300.00	0
Qta Jacarandás,Lte 2, Olhão	362.288,00	0
Qta Jacarandás,Lte 3, Olhão	362.288,00	0
Qta Jacarandás,Lte 4, Olhão	34.835,40	0
Qta Jacarandás,Lte 5, Olhão	34.835,40	0
Qta Jacarandás,Lte 6, Olhão	34.835,40	0
a transportar 7	31.812.821,31	0

(CONTINUAÇÃO)	2012	2011
Qta Jacarandás,Lte 7, Olhão	34.835,40	0
Qta Jacarandás,Lte 8, Olhão	34.835,40	0
Qta Jacarandás,Lte 9, Olhão	34.835,40	0
Qta Jacarandás,Lte 10, Olhão	34.835,40	0
Qta Jacarandás,Lte 11, Olhão	34.835,40	0
Qta Jacarandás,Lte 14, Olhão	34.835,40	0
Qta Jacarandás,Lte 15, Olhão	34.835,40	0
R.S.Nicolau,fr L U1619 Sta Maria da Feira	242.500,00	0
R.S.Nicolau,frM U1619 Sta Maria da Feira	407.000,00	0
Largo da Igreja,4,frA U1154-Alvito	175.600,00	0
Praça Municipio,6-frD U4633-Castro V.	116.600,00	0
R.Part.R.Poeta C.frB U1848 Anadia	93.300,00	0
R.Part.R.Poeta C.frF U1848 Anadia	297.360,00	0
Qta Carramona,frA U1639 Aveiro	96.314,40	0
Qta Carramona,frA U1640 Aveiro	97.776,00	0
Qta Carramona,frA U1641 Aveiro	96.364,80	0
Qta Carramona,frA U1642 Aveiro	96.516,00	0
R.S. Marcos Campo,59 U3993 R. Monsaraz	335.300,00	0
Rossio M.Pombal,16,7,8 U1083 Estremoz	434.300.00	0
R.S.Sebastião,10 frB U3288.C.Marim	332.200,00	0
R.Direita do Viso,224 U8711 Ramalde	3.544.800,00	0
R.Direita do Viso,224 U8712 Ramalde.	3.663.200,00	0
SF Almada-RGS Correia 150307-U973 C	362.750,00	0
SF Almada-RGS Correia 150307-U973 D	181.375,00	0
SF Almada-RGS Correia 150307-U973 E	181.375,00	0
R.Cidade Goa/A. Moscavide, fr.CN	22.676.000,00	0
Av. Infante D. Henrique,34 U506	910.000,00	0
Av. Infante D. Henrique,36 U505	6.444.900,00	0
Casal do Soeirinho,Sob.Curvo,U2341,TV	1.137,02	0
Casal do Soeirinho,Sob.Curvo,U2342,TV	96.911,14	0
Casal do Soeirinho,Sob.Curvo,R106EE,TV	11.300,00	0
R.Sto Antonio,Cartaxo U6909	389.410,00	0
Armaz. Em Lugar Mabarrecada, U6184	847.800,00	0
Qta Chacão U-6931, Alenquer	658.000,00	0
R. Serpa Pinto,75-83 U859, VNG	303.100,00	0
R. Serpa Pinto,75-83 U4089, VNG	165.900,00	0
R. Serpa Pinto,75-83 U4396, VNG	1.352.141,28	0
Agua Franca,Pontével,U 1985, Cartaxo	143.136,00	0
Bairro S. Bento,U1052, P. Chaves	177.376,00	0
RSB Vitor,12-20 U1461,Vitória, Porto	1.957.536,00	0
a transportar 8	39.925.126,44	0

(CONTINUAÇÃO)	2012	2011
Arm.EN8-nº6 Cintrão U5135 Bombarral	555.000,00	0
0R.CMR Franc., 13-17 fr C U 4122 Alcoch	97.622.31	0
R.CMR Franc., 13-17 fr D U 4122 Alcoch	117.477,69	0
Av 25 Abril, 113, fr H U761 M Canavezes	126.620,38	0
Av 25 Abril, 113, fr I U761 M Canavezes	36.821,36	0
Av 25 Abril, 113, fr J U761 M Canavezes	39.326,21	0
Av 25 Abril, 113, fr K U761 M Canavezes	33.189,32	0
Av 25 Abril, 113, fr L U761 M Canavezes	13.901,94	0
Av 25 Abril, 113, fr M U761 M Canavezes	38.073,79	0
Av 25 Abril, 113, fr N U761 M Canavezes	34.566,99	0
R. MR Alm., 130-168 fr A U3707 Gondom	91.246,86	0
R. MR Alm., 130-168 fr E U3707 Gondom	194.567,10	0
R. MR Alm., 130-168 fr F U3707 Gondom	84.977.99	0
R. MR Alm., 130-168 fr G U3707 Gondom	41.095,92	0
R. MR Alm., 130-168 fr H U3707 Gondom	24.611,11	0
R. MR Alm., 130-168 fr I U3707 Gondom	193.174,02	0
A. Boavista, 757-67 fr A U10636 Porto	28.002.56	0
A. Boavista, 757-67 fr B U10636 Porto	656.310,00	0
A. Boavista, 757-67 fr C U10636 Porto	516.297,20	0
A. Boavista, 757-67 fr D U10636 Porto	576.677.72	0
A. Boavista, 757-67 fr E U10636 Porto	576.677.72	0
A. Boavista, 757-67 fr F U10636 Porto	576.677.72	0
A. Boavista, 757-67 fr G U10636 Porto	498.795,60	0
A. Boavista, 757-67 fr H U10636 Porto	472.980,74	0
A. Boavista, 757-67 fr I U10636 Porto	472.980,74	0
Edificio Satélite 4/90 frA FrN	0	
a transportar 9	15.384.773,00	0,00
TOTAL Mercadorias	**765.171.641,60**	**739.723.908,06**

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

	2012	2011
Av Eng Arantes Oliveira 193 Evora	6.065.800,00	6.015.800,00
Avª 24 de Julho	6.383.047,82	6.383.047,82
Calç Ajuda 151 a 155	7.240.000,00	7.520.000,00
Casal dos Zunidos	20.000.005,00	20.000.005,00
Edificio Fabril em Gueifes	0,00	1.617.300,00
Edificio Fabril VNF	0,00	663.700,00
Estab Prisional de Pinheiro da Cruz	81.275.002,50	81.122.800,00
Hospital Curry Cabral, Lx	19.174.000,00	20.004.455,00
Rua Monte do Vale	1.269.859,94	
Hospital de Santa Marta, Lx	17.121.200,00	17.864.200,00
Terras do Guiao	1.325.748,12	
Imov Quinta da Cartuxa	9.708.123,04	8.163.000,00
Hospital Ortopédico Dr José almeida	3.370.100,00	
PM29/Terras do Desembargador	41.784.000,00	42.500.000,00
QuartBateria Carrascal		5.300.000,00
Quartel da Cumeada, Coimbra	7.005.000,00	7.008.300,00
Forte do Areeiro	1.272.800,00	
R.Cidade Goa/Av. Moscavide		10.600.000,00
R.Dta Viso 120,224,244 Ramalde		7.674.900,00
Rua Sta Marta	8.312.000,00	8.007.000,00
Travessa Cruz Torel, 1,3/R.J.Andrade		3.003.000,00
Av. Fer Magalhães 431-7	1.461.600,00	
R. Terreiro Trigo,1/Al D Henr 36		6.738.000,00
Quartel do Bom Pastor	2.064.100,00	2.531.200,00
R. Artilharia Um, 33 Lx	6.151.250,00	6.151.250,00
Quartel da Bateria	2.430.340,00	
Av. Almirante Reis 101	1.922.000,00	
Instituto Prisional de Alcoentre		2.429.492,64
Rua Rodrigo Fonseca 198 a 202		4.881.000,00
Estab Prisional de Santarém		4.600.002,50
Quinta Aguas Livres Belas	4.387.735,10	4.387.735,10
Av Columbano Bordalo Pinheiro		8.845.000,00
Outros	28.398.343,08	75.182.249,30
	278.122.054,60	**369.193.437,36**

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 imóveis registados em adiantamentos por conta de compras resultou a necessidade de se reconhecerem imparidades no valor de 6.516,9 milhões de euros.

14.– Clientes

CLIENTES	31-12-2012	31-12-2011
Clientes c/c	62.072.563,08	44.756.774,21
Total	**62.072.563,08**	**44.756.774,21**

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

	2012	2011
IGFIJ - Instituto Gestão F.Inf Just	30.536.580,55	21.523.692,84
INAG	2.006.922,12	1.692.541,56
Teatro Camoes	4.133.640,48	2.034.372,00
Instituto Nac Rec Biológicos	0,00	1.180.820,50
Secretaria Geral Min Econ	74.243,49	71.830,00
Secretaria Geral Min Cultura	4.133.640,48	2.034.372,00
IFAP	3.158.302,11	1.181.190,52
IDP	941.579,40	1.035.737,34
Centro Hospitalar de Lisboa	11.742.514,56	5.765.744,28
Outros	5.345.139,89	8.236.473,17
	62.072.563,08	44.756.774,21

Do saldo de clientes em dívida a 31 de Dezembro de 2012, o total em dívida pelo Estado ou Outras Entidades Públicas ascende a 61,6 milhões de euros dos quais 16,9 milhões de euros referentes a rendas e 44,7 milhões de euros a juros e indemnizações por ocupação de espaços sem contrato de arrendamento. De salientar que deste montante em dívida, cerca de 17,2M€ foram recebidos no ínico de 2013.

15.- Caixa e depósitos bancários

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2012	31-12-2011
Depósitos Bancários	57.495.245,55	30.208.913,85
	57.495.245,55	**30.208.913,85**

16.– Capital Próprio

O capital nominal da ESTAMO, no valor de 850.000.000 euros é composto por 170.000.000 ações nominativas de 5 euros cada e é detido integralmente pela SAGESTAMO, SA.

Contas	Saldo inicial IAS/IFRS	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	100.000.000,00	750.000.000,00		850.000.000,00
Ajust. partes capital				0,00
Reservas Legais	1.025.915,00			1.025.915,00
Reservas Livres	12.533.889,12			12.533.889,12
Resultados transitados	23.008.023,62		72.573.790,50	-49.565.766,88
Resultado Liquido	-72.573.790,50	72.573.790,50	48.574.896,50	-48.574.896,50
Total	63.994.037,24	822.573.790,50	121.148.687,00	765.419.140,74

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.

17.- Provisões

Provisões (Balanço) Não correntes	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições p/utilização	Montantes revertidos	Outros Movimentos	Saldo Final
Provisões						
Provisão p/ processos judiciais em curso	1.001.068,11			201.787,96		799.280,15
Outras Provisões	2.225.646,66					2.225.646,66
	3.226.714,77	0,00	0,00	201.787,96	0,00	3.024.926,81

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 anteriormente constituída no montante 2.225.646,66 euros, 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 anteriormente constituída no montante 1.001.068,11 euros foi constituída para fazer face a eventuais perdas resultantes dos processos judiciais em curso movidos por terceiros contra a empresa. No decorrer do período de 2012 foi revertido o valor de 201.787,96 euros, em virtude de a situação com um prestador ter ficado sanada.

18.- Financiamentos obtidos

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31-12-2012		31-12-2011	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Suprimentos		424.745.157,18	750.000.000,00	374.434.044,43
Suprimentos - Juros 2010			16.243.283,28	
Suprimentos - Juros 2011			9.425.075,11	55.100.983,48
Juros de suprimentos	64.401.841,73			
Empréstimo Sindicado	2.532.524,00	19.878.018,00	2.384.225,00	22.410.542,00
Leasing Rua do Comércio	336.246,70	277.177,60	400.746,63	613.424,38
	67.270.612,43	**444.900.352,78**	**778.453.330,02**	**452.558.994,29**

As respetivas posições credoras a 31 de Dezembro de 2012 e 2011 são as seguintes:

	31-12-2012	31-12-2011
Empréstimos concedidos		
Corrente		
SAGESTAMO		750.000.000,00
	0,00	**750.000.000,00**
Não Correntes		
SAGESTAMO	424.745.157,18	374.434.044,43
	424.745.157,18	**374.434.044,43**

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 2012, pode ser efetuada como se segue:

Empréstimo Sindicado	31-12-2012	31-12-2011
Por Maturidades		
Até 1 ano	2.532.524	2.384.225
De 1 ao até 2 anos	2.690.046	2.532.524
De 2 anos até 3 anos	2.857.367	2.690.046
De 3 anos até 4 anos	14.330.605	2.857.367
De 4 anos até 5 anos		14.330.605
Seperior a 5 anos		
	22.410.542	**24.794.767**
Por Tipo de Taxa de Juro		
Taxa Fixa		
Expira num ano	2.532.524	2.384.225
Expira entre 1 e 2 anos	2.690.046	2.532.524
Expira entre 2 e 3 anos	2.857.367	2.690.046
Mais de 3 anos	14.330.605	17.187.972
	22.410.542	**24.794.767**

A análise por maturidade da dívida relativa ao leasing do imóvel sito na Rua do Comércio, em 31 de Dezembro de 2012, pode ser efetuada como se segue:

Leasing Rua do Comércio	31-12-2012	31-12-2011
Terrenos e Recursos naturais	205.865,20	340.356,00
Edifícios e outras Construções	407.559,10	673.815,00
	613.424,30	**1.014.171,00**
Valor presente dos pagamentos mínimos		
Até 1 ano	336.246,70	400.747,00
De 1 ano até 5 anos	277.177,60	613.424,00
Mais de 5 anos		
	613.424,30	**1.014.171,00**

19.– Fornecedores

Fornecedores	31-12-2012	31-12-2011
Fornecedores conta corrente	1.989.108,38	2.322.950,10
	1.989.108,38	**2.322.950,10**

O saldo de fornecedores respeita a valores não vencidos, que foram pagos no início de 2013 de acordo com as condições de pagamento estabelecidas, não apresentando a empresa dívidas em mora para com os seus fornecedores.

20.- Outras contas a pagar

	31-12-2012		31-12-2011	
Outras Contas a Pagar	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Credores por Acréscimos de Gastos:	549.768,48		1.017.149,73	
Remunerações a Liquidar	7.650,24		7.650,23	
Juros a Liquidar	330.379,08		365.338,28	
Trabalhos realizados em imóveis	211.739,16			
Diversos			644.161,22	
Adiantamentos por conta de Vendas	52.592.697,00		61.960.272,00	
Outros Devedores	16.684.881,99		13.967.955,01	
Clientes - saldos credores	30.188,57		1.541,58	
	69.857.536,04	**0,00**	**76.946.918,32**	**0,00**

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

A rubrica "outros Devedores" no montante de 16.684.881,99€ inclui o valor de 6.898.800€ referente ao CPCV assinado no dia 2 de Junho de 2011, relativo aos prédios sitos na Av. 24 de Julho, 80, 80 A e 80 B, em Lisboa, e na Av. 24 de Julho, 80 C a 80 J, que ainda não foi possível realizar a escritura de venda.

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	31-12-2012		31-12-2011	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Credores por Acréscimos de Gastos				
Remunerações a liquidar	7.650,24		7.650,23	
Juros a Liquidar	330.379,08		365.338,28	
Diversos	211.739,16		644.161,22	
	549.768,48	**0,00**	**1.017.149,73**	**0,00**

21.- Vendas e Prestações de serviços

Rédito das Vendas e dos Serviços prestados	31-12-2012	31-12-2011
Vendas		
Mercado Interno	34.685.700,00	77.438.154,88
Mercado Externo		
	34.685.700,00	**77.438.154,88**
Prestações de Serviços		
Mercado Interno		
Rendas	18.604.577,88	18.329.639,75
Mercado Externo		
	18.604.577,88	**18.329.639,75**
	53.290.277,88	**95.767.794,63**

As vendas de imóveis em 31 de Dezembro de 2012 podem ser decompostas como se segue:

	2012
Avª Forças Armadas 40	9.200.000,00
Rua Cidade da Beira, 55	455.700,00
Rua Prof. Sousa da Câmara 143	25.030.000,00
	34.685.700,00

22.- Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

CMVMC	31-12-2012	31-12-2011
Inventário Inicial	807.323.884,84	609.879.545,62
Compras	107.880.912,95	274.170.936,10
Regularizações		
Inventário Final	879.362.685,94	807.323.884,84
	35.842.111,85	**76.726.596,88**

23.- Fornecimentos e serviços externos

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

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	31-12-2012	31-12-2011
Trabalhos Especializados	2.471.590,21	2.481.787,02
Publicidade e Propaganda	108.968,16	98.559,01
Vigilância e Segurança	2.177.819,53	1.269.565,49
Honorários	47.172,00	27.302,00
Conservação e Reparação	291.457,79	181.520,34
Material de escritório	4.453,28	3.044,80
Electricidade	406.788,06	198.812,84
Água	47.186,28	23.109,48
Deslocações, Estadas e Transportes	6.887,59	7.979,15
Rendas e Alugueres	32.019,06	285.155,31
Seguros	276.667,62	215.527,25
Contencioso e Notariado	20.895,68	21.963,72
Condominios	71.668,39	63.305,73
Outros	47.238,61	19.440,61
	6.010.812,26	**4.897.072,75**

24.- Gastos com o pessoal

GASTOS COM O PESSOAL	31-12-2012	31-12-2011
Remunerações	198.513,67	247.109,76
Encargos sobre Remunerações	42.414,48	47.260,66
Seguros	12.183,64	1.656,00
Outros Gastos com o Pessoal	2.934,60	550,00
	256.046,39	**296.576,42**

As remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais da ESTAMO em 2012, foram:

Remunerações aos orgãos sociais	2012	2011
Conselho de administração	119.755,62	167.580,00
Conselho Fiscal		
Assembleia Geral	503,07	503,07
Roc	24.000,00	24.000,00

25. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)

Ajustamentos de inventários	31.12.2012		31.12.2011
	Perdas em Inventários	Reversão de ajustamentos em Inventários	
Mercadorias	48.348.341,83	5.510.709,71	-46.808.868,65
Adiantamento por compra de compras	6.516.940,12	3.357.011,05	-16.242.929,48
	54.865.281,95	8.867.720,76	-63.051.798,13
	-45.997.561,19		

As perdas e reversões nos ajustamentos são registados em função do valor realizável líquido, o qual se encontra estimado em 31 de Dezembro de 2012 com base em avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes.

26.- Aumentos / reduções de justo valor

Aumentos/Reduções JV	31-12-2012	31-12-2011
Ajustamentos Positivos		
Propriedades de Investimento	0,00	475.000,00
	0,00	475.000,00

Aumentos/Reduções JV	31-12-2012	31-12-2011
Ajustamentos Negativos		
Propriedades de Investimento	2.246.275,70	2.721.210,01
	2.246.275,70	2.721.210,01

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 2012.

27.- Outros rendimentos e ganhos

Outros Rendimentos e Ganhos	31-12-2012	31-12-2011 Reexpresso	Reexpressões	31-12-2011 Aprovado
Proveitos Suplementares	171.115,42	36.601,85		36.601,85
Outros rendimentos e Ganhos	33.318.185,09	26.089.358,36		26.089.358,36
Ganhos em Inventários - Expropriações		313.172,12		313.172,12
Juros Sobre Contratos	1.366.433,32	3.698.642,22	3.698.642,22	
Juros Vendas Prestações	1.745.782,98	796.277,40	796.277,40	
Correcções relativas a exercicios anteriores	2.881.013,36			
Indmnizações por resolução do CPCV	679.437,52			
Outros	155.639,54	1.499.965,35		1.499.965,35
	40.317.607,23	**32.434.017,30**	**4.494.919,62**	**27.939.097,68**

A rubrica " Outros rendimentos e Ganhos" no montante de 33.318.185,09 euros regista as compensações por ocupação de espaço de imóveis previstas no CPCV que se encontram ocupados mas cujo contrato de arrendamento ainda não se encontra assinado.

A rubrica " Correções relativas a exercícios anteriores" no montante de 2.881.013,36 euros regista o valor de 2.112.804,28€ referentes aos juros de elação do pagamento do preço dos imóveis denominados por "Prédio rústico Quinta do Seminário" e "Prédio rústico sito na Estrada de Bicesse" vendidos ao Fundo Estamo através de escritura pública de compra e venda outorgada em 22 de Dezembro de 2006.

As reexpressões encontram-se explicadas na Nota 36 do presente anexo.

28.- Outros gastos e perdas

	31-12-2012	31-12-2011 Reexpresso	Reexpressões	31-12-2011 Aprovado
Compensações Contratos	3.513.235,23	3.514.726,43	3.514.726,43	
Impostos	1.902.579,42	460.003,27		460.003,27
Acordo Revogatório de CPCV	1.315.150,44			
Correcções exercicios anteriores	1.996.943,39	1.488.715,39		1.488.715,39
Diversos	1.067.705,47	121.723,48		121.723,48
	9.795.613,95	**5.585.168,57**	**3.514.726,43**	**2.070.442,14**

As reexpressões encontram-se explicadas na Nota 36 do presente anexo.

29.- Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O valor desta rubrica é composto por:

Gastos/Reversões de depreciação e amortização	31-12-2012	31-12-2011
Activos Fixos Tangiveis		
Equipamento de Transporte	821,25	3.285,00
Equipamento Administrativo	83.087,35	19.540,46
Outros Activos Fixos Tangiveis	2.421,42	114,47
Total	**86.330,02**	**22.939,93**
Activos Intangiveis		
Programas de Computador	169,74	
	169,74	**0,00**
	86.499,76	**22.939,93**

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

Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados	31-12-2012	31-12-2011 (Reexpresso)	Reexpressões	31-12-2011 (Aprovado)
Rendimentos e Ganhos				
Juros bancários Obtidos	1.811.061,27	933.673,72		933.673,72
Juros Vendas em Prestações		0,00	-796.277,40	796.277,40
Juros sobre contratos promessa-compra		0,00	-3.698.642,22	3.698.642,22
	1.811.061,27	**933.673,72**	**-4.494.919,62**	**5.428.593,34**
Gastos e Perdas				
Empréstimo sindicado	1.530.039,83	1.673.407,13		1.673.407,13
Juros de suprimentos	64.401.841,73	64.526.058,59		64.526.058,59
Compensação por contratos		0,00	-3.514.726,43	3.514.726,43
Juros Devolvidos DGTF	933.673,72	0,00		
Outros Custos e Perdas Financeiros	48.995,14	30.432,78		30.432,78
	66.914.550,42	**66.229.898,50**	**-3.514.726,43**	**69.744.624,93**

As reexpressões encontram-se explicadas na Nota 36 do presente anexo.

31.– 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 2012 e 2011, é o seguinte:

Provisões (aumentos/reduções)	31-12-2012	31-12-2011
Provisões		
Provisão p/processos judiciais em curso	201.787,96	-857.863,49
Outras Provisões		
	201.787,96	**-857.863,49**

32.- Imposto sobre o rendimento do período

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	31-12-2012	31-12-2011
Gasto/Rendimento por Impostos correntes	-12.356,91	-13.065,32
Gasto por redução ou reversão de um activo por impostos diferidos		
Gasto/Rendimento relac c/origem e reversão de diferenças temporárias	22.966.197,59	18.217.913,85
Outros		
	22.953.840,68	**18.204.848,53**

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	31-12-2012	31-12-2011
Resultado antes de imposto	-71.528.737,18	-90.778.639,03
Gastos não dedutiveis	8.334.000,19	19.817.562,85
Tributações Autónomas		
Diferenças Temporárias		
Utilização de Prejuizos fiscais não reconhecidos anteriormente		
Actualização de encargos com explorações agricolas		
Outros		
	-63.194.736,99	-70.961.076,18

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 2012 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.

33.- Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da ESTAMO com entidades relacionadas são:

Saldos e Transacções com Entidades Relacionadas em 31-12-2012	Empresa-mãe	Outras Partes Relacionadas
Saldos Passivos		
Sagestamo	489.826.009,57	
Fundiestamo		277.698,47
Saldos Activos		
Consest		3.437,81
Sagestamo	20.181,84	
Fundiestamo		47.143,78
Rendimentos		
Sagestamo	45.233,39	
Fundiestamo		77.164,52
Consest		282,54
Gastos		
Sagestamo	65.600.407,62	
Fundiestamo		277.698,47

34.- Ativos e Passivos contingentes

Não são conhecidos ativos e passivos contingentes.

35. - Eventos subsequentes relevantes

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

36. - 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;

37.- Reexpressões

As reexpressões efetuadas na Demonstração de Resultados com efeitos a 31.12.2011 estão relacionadas com a reclassificação dos montantes de 4.494.919,62 euros e 3.514.726,43 euros das rubricas "Juros e rendimentos similares obtidos" e "Juros e gastos similares suportados" para as rubricas "Outros rendimentos e ganhos" e "Outros gastos e perdas", respectivamente. Estas reexpressões foram efetuadas por forma a melhor refletir a natureza das rubricas "Juros e rendimentos similares obtidos" e "Juros e gastos similares suportados", que passou a espelhar apenas os rendimentos/gastos relacionados com o financiamento da entidade.

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

Francisco Cal
Presidente

Ondas Fernandes
Administrador

Hermínio Carreira Querido
Administrador

VI. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

ESTAMO

PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

Senhores Acionistas,

Em conformidade com os requisitos legais e estatutários apresentamos o nosso relatório sobre as ações de fiscalização exercidas e o nosso parecer sobre o relatório, contas e proposta de aplicação de resultados, apresentados pelo Conselho de Administração da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

A partir da data da nossa eleição, que ocorreu em 28 de dezembro de 2012, este Conselho reuniu regularmente tendo procedido:

- ao acompanhamento da gestão através de contactos regulares com os responsáveis da Empresa;
- à verificação da exatidão dos documentos de prestação de contas, das políticas contabilísticas e critérios valorimétricos adotados pela Sociedade, por forma a assegurar que os mesmos conduzem a uma correta avaliação do património e dos resultados;
- ao acompanhamento dos trabalhos realizados pela Sociedade de Revisores Oficiais de Contas e à análise da certificação legal das contas emitida relativamente ao exercício de 2012 com a qual concordamos.

Com as limitações decorrentes do facto de não nos ter sido possível acompanhar a gestão da Sociedade durante o exercício de 2012, por apenas termos sido eleitos em 28 de dezembro de 2012, é nossa convicção que:

- o relatório de gestão contém uma exposição clara dos aspetos mais significativos da evolução dos negócios, do desempenho e da situação patrimonial da Sociedade;
- as demonstrações financeiras e respetivos anexos proporcionam uma imagem verdadeira e apropriada da situação financeira da Sociedade.

Nestes termos, somos de parecer que:

- seja aprovado o Relatório de Gestão;
- sejam aprovadas as contas relativas ao exercício de 2012;
- seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

Lisboa, 26 de Março de 2013

António Gonçalves Monteiro – Presidente

Amaro Neves Laia – Vogal

João Salvador Matias – Vogal

Sede: Av. Defensores de Chaves, n.º 6-4.º, 1049-063 Lisboa
daf.geral@sagestamo.pt
Tel.: 21 791 50 16/Fax: 21 795 05 21

Pessoa Colectiva nº 503 152 544
Capital Social 850.000.000,00 Euros

VII. 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 2012, (que evidencia um total de 1.368.902.270,74 euros e um total de capital próprio de 765.419.140,74 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 48.574.896,50 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 de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) , tal como adoptadas na União Europeia, que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações, o rendimento integral, as alterações no seu capital próprio e os 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 verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, competindo-nos expressar uma opinião profissional e independente baseado no nosso exame.

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:

if

- 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 2012, o resultado das suas operações, o rendimento integral, as alterações no seu capital próprio e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adoptadas pela União Europeia.

Ênfase

8. Sem afectar a opinião expressa nos parágrafos 7 e 9, chamamos a atenção para o facto de as demonstrações financeiras da Empresa terem sido preparadas no pressuposto da continuidade das operações. Contudo, 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.

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, 25 de Março de 2013

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

Grant Thornton

Relatório anual sobre a fiscalização efectuada às contas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2012

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 2012 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 2012, 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 25 de Março de 2013, cujo conteúdo se dá aqui como integralmente reproduzido.

3. Executámos, entre outros, os seguintes procedimentos:

3.1 Acompanhamento da gestão e actividade da Empresa, 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) 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

f) Análise das situações que justificam a constituição de imparidades nas propriedades de investimento e nos inventários, provisões para redução de passivos e/ou responsabilidades contingentes ou para outros riscos.

g) Verificação da situação fiscal e da adequada contabilização dos impostos sobre lucros, bem como da situação relativa à Segurança Social.

h) Análise das operações e saldos com as empresas do grupo e com o Accionista Único.

3.7 Apreciação da política de seguros seguida pela Empresa, incluindo a actualização dos capitais seguros nos ramos aplicáveis.

3.8 Obtenção da Declaração do Órgão de Gestão prevista na Directriz Técnica 580 da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

4. No decurso do nosso trabalho, não tomámos conhecimento de quaisquer factos ou situações relevantes que mereçam divulgação neste relatório, além dos mencionados na Certificação Legal das Contas.

5. Apreciámos a conformidade do Relatório de Gestão do Conselho de Administração com as demonstrações financeiras do exercício, o qual satisfaz os requisitos legais.

Lisboa, 25 de Março de 2013

Victor Domingos Seabra Franco

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