GRUPO SAGESTAMO

ESTAMO

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2013

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. Carlos Lisboa Nunes- 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 5

A. INTRODUÇÃO 6

B. MERCADO IMOBILIÁRIO 8

B.1. SITUAÇÃO ECONÓMICA 8

B.2. SITUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO 8

B.3. EVOLUÇÃO POR SECTOR 10

B.4 CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS 11

C. ACTIVO LÍQUIDO 12

D. ORGANIZAÇÃO E REGULAMENTOS 12

E. VENDAS DE IMÓVEIS 13

F. COMPRA DE IMÓVEIS 15

G. PROMOÇÃO, CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO 15

Promoção Imobiliária 15

H. ARRENDAMENTOS 18

I. COLABORAÇÃO COM A DIRECÇÃO GERAL DO TESOURO E FINANÇAS (DGTF) E OUTRAS ENTIDADES PÚBLICAS 19

J. FINANCIAMENTO 19

K. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 21

1. Resultados Operacionais: 21

2. Resultados Financeiros e Resultados Antes de Impostos: 21

3. Resultado Líquido do Exercício 22

L. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 22

M. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE 22

N. PERSPECTIVAS PARA 2014 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO 22

O. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 23

P. CONTENCIOSO 23

Q. OUTROS ASSUNTOS 24

R. NOTA FINAL 24

II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS 26

II.1. Gestão do Risco Financeiro 26

II.2. Prazo médio e atrasos de Pagamentos 26

II.3. Remunerações e outras regalias 27

II.4. Cumprimento das orientações legais 29

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2013 32

IV. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL 88

V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS 89

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 2013 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.

Em 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 permitiu 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, na sua globalidade alcançados.

O volume de vendas contratadas em 2013 ascendeu a cerca de 14,8 milhões de euros, valor inferior aos 25,6 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 40,8 milhões de euros em 2013, o que representa um aumento relativamente ao valor registado em 2012, que foi de 34,7 milhões de euros, embora estas escrituras corresponderam a vendas contratadas em anos anteriores a 2013.

Os arrendamentos e indemnizações por ocupação atingiram em 2013 o montante de cerca de 54 milhões de euros, valor que é cerca de 4% superior ao verificado no ano anterior que foi de 51,8 milhões de euros.

Em 2013 não foram contratadas novas aquisições de imóveis.

Em 2013, face às restrições de crédito e às dificuldades de mercado, a Estamo, para além dos esforços efetuados para alienar imóveis, reforçou a atividade de valorização dos imóveis em carteira, através da elaboração de estudos e planos urbanísticos para aprovação pelos respetivos Municípios, bem como de 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 2013, 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 2013 alvo de avaliações por peritos registados na CMVM, 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 29,2 milhões de euros que foi registada neste exercício. Deste valor, 28 milhões de euros dizem respeito a perdas por imparidade em inventários e 1,2 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 12,2 milhões de euros em alguns imóveis sendo o efeito líquido destas variações de cerca de 17 milhões de euros. No ano anterior a perda verificada foi de 57,1 milhões de euros, dos quais 54,9 milhões de euros foram relativas a inventários tendo o efeito líquido ascendido a 48,2 milhões de euros em função do efeito do ajustamento positivo de 8,9 milhões em alguns imóveis.

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 15,4 milhões de euros face ao seu valor contabilístico.

O resultado operacional ascendeu a 29 milhões de euros positivos, valor que contrapõe com os 6,4 milhões de euros negativos alcançados em 2012. Para este resultado contribuíram de forma significativa o valor de 17 milhões de euros das imparidades líquidas das reversões registadas e a redução dos custos com fornecimentos externos no montante de 282 milhares de euros. Se se tivesse em conta o efeito do acréscimo potencial do valor do património, referido no parágrafo anterior, que não foi registado contabilisticamente em respeito nelo normativo contabilístico, o resultado operacional passaria a ser de 47,6 milhões de euros positivos.

O resultado líquido ascendeu a cerca de 228 milhares de euros positivos, valor superior aos cerca de 48,6 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 17 milhões de euros, resultante da desvalorização do valor dos imóveis tendo em consideração o ajustamento dos preços e também os cerca de 25,3 milhões de euros de juros suportados em 2013. Salienta-se que a taxa média de juros aplicáveis aos suprimentos obtidos junto do acionista foi de 5,67%, superior aos 5,52% aplicados em 2012, e que de 2010 para 2011 a taxa de juro média destes financiamentos passou de 1,6 % para 5,3%.

Caso não tivessem havido as referidas imparidades, o resultado líquido do exercício teria sido da ordem dos 17 milhões de euros positivos.

B. MERCADO IMOBILIÁRIO

B.1. SITUAÇÃO ECONÓMICA

A evolução da economia portuguesa, durante o ano de 2013, permaneceu fortemente marcada pela continuação do processo de ajustamento dos desequilíbrios macroeconómicos estruturais, no contexto do Programa de Assistência Económica e Financeira a Portugal. No entanto, e em comparação com os anos imediatamente anteriores, verificou-se, na segunda metade do ano, uma ligeira melhoria dos principais indicadores macroeconómicos. A aproximação da fase final do programa de ajustamento, com uma maior convicção dos mercados de que o mesmo será concluído com sucesso e uma conjuntura internacional mais favorável, em particular no que diz respeito aos nossos parceiros da EU, apresentam-se como dois dos principais fatores que estão na base desta melhoria.

Como consequência, e de acordo com as previsões do Boletim de Inverno de 2013 do Banco de Portugal, espera-se que durante o ano de 2014 se verifique uma inflexão na curva de crescimento da economia portuguesa, a qual passará de um decréscimo de 1,5% em 2013 para um crescimento de 0,8% em 2014. Esta previsão de crescimento da economia baseia-se na previsão tanto da continuação de um aumento das exportações como de uma evolução positiva do consumo privado e de um aumento das importações. Quanto ao consumo público, a sua evolução mantem-se com perspetivas negativas.

No que diz respeito ao desemprego, um dos principais fatores que contribuíram para a forte redução do consumo interno que se tem verificado ao longo dos últimos anos, prevê-se uma ligeira redução da sua taxa, a qual se prevê que seja de 16,1% no final de 2014.

Quanto à inflação, a mesma manter-se-á bastante baixa, havendo mesmo o perigo de deflação, o que, a ocorrer, seria bastante prejudicial para a economia.

B.2. SITUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Quanto ao mercado imobiliário, significativamente afetado pela conjuntura que se tem manifestado ao longo dos últimos anos, sofreu ainda algum agravamento durante o ano de 2013, com um reduzido número de transações e uma redução, de um modo geral, dos valores unitários de venda e arrendamento. Quanto à promoção imobiliária, a sua atividade manteve-se praticamente estagnada, mantendo-se apenas, em relação a alguns empreendimentos que vinham do antecedente, 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, continuassem a ter que registar imparidades no valor de alguns dos imóveis por si detidos, resultantes da sua reavaliação em baixa.

Mantiveram-se, durante o ano de 2013, 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 reduzido interesse por parte dos investidores institucionais estrangeiros.

No entanto, e em linha com a ligeira recuperação da economia verificada a partir do segundo semestre, verificou-se, em relação a alguns dos segmentos do mercado, o aparecimento de um maior interesse por parte de potenciais investidores, com os consequentes indícios de alguma recuperação. Assim, manteve-se e até se acentuou, o interesse por parte de alguns investidores individuais e family offices na aquisição de imóveis de pequena/média dimensão, arrendados, aproveitando as elevadas taxas de remuneração (yields) dos contratos de arrendamento atualmente praticadas. Por outro lado, o lançamento do programa golden visa tem vindo a suscitar o interesse por parte de vários investidores internacionais, sendo de realçar, pelo seu peso, o de cidadãos oriundos da China; o valor dos investimentos em imobiliário tendo em vista a obtenção deste tipo de visto foi, em 2013, da ordem dos 270 M€. O aparecimento de facilidades fiscais a aposentados oriundos de países pertencentes à EU tem sido também fonte de interesse por parte dos mesmos. Quanto a investidores institucionais estrangeiros, houve também uma mudança da sua atitude, pois, embora tenham mantido um baixíssimo nível de investimento no nosso mercado, começaram a olhar para o mesmo, em contraste com o que se tinha passado nos últimos anos. Quanto aos investidores institucionais nacionais e de um modo geral, o seu nível de investimento é também muito reduzido, limitando-se a sua atividade, na maior parte dos casos, à gestão corrente das suas carteiras, com a renegociação de contratos de arrendamento em vigor, a procura de novos arrendatários e a tentativa de venda de alguns dos seus ativos.

Quanto ao tipo de investimento, tem sido sobretudo em ativos de rendimento, com yields elevadas e contratos de arrendamento de médio/longo prazo. Também edifícios com potencial de recuperação e boas localizações têm sido objeto do interesse por parte de investidores. É de realçar que, à semelhança do que se tem vindo a verificar ao longo dos últimos anos, se mantém a tendência de alargamento do fosso entre o interesse por parte dos investidores em imóveis de qualidade e com boa localização relativamente aos que não satisfaçam estas condições. Quanto a estes, quando o interesse existe, só em condições muito favoráveis para o comprador, com preços por m2 significativamente reduzidos em relação aos praticados antes da crise e contratos com yields muito elevadas e de longo prazo, nos casos de imóveis arrendados.

B.3. EVOLUÇÃO POR SECTOR

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 elevada taxa de desemprego e a redução, em muitos casos, das condições salariais, 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 nos anos anteriores, sendo que a tendência para diminuição dos valores unitários de arrendamento se tem vindo a acentuar.

Algum dinamismo tem resultado das aquisições por parte de estrangeiros tendo em vista a obtenção de golden visa, ou na procura das condições fiscais atrativas já mencionadas anteriormente.

Quanto ao retalho, a redução do poder de compra e a diminuição dos níveis de consumo das famílias que se têm verificado ao longo dos últimos anos, têm tido como consequência a manutenção de uma forte quebra por parte dos consumidores, embora se tenha verificado ao longo do ano de 2013 e em particular próximo do final do ano, uma tendência para a inversão desta tendência; como consequência, e também por se tratar de uma atividade madura, a oferta de novos espaços tem sido muito reduzida, não tendo havido lugar, em 2013, e pela primeira vez em muitos anos, à abertura de qualquer nova zona comercial de grande dimensão; tem-se verificado, no entanto, alguma rotação na ocupação de espaços comerciais, fruto da crise, da entrada em vigor da nova lei do arrendamento e da entrada no mercado de novas atividades comerciais, com um novo tipo de atores.

É de realçar, no entanto, que em relação a algumas das principais artérias ou zonas comerciais, como seja o caso da Av. da Liberdade e do Chiado, em Lisboa, onde grandes marcas mundiais se têm instalado, se tem verificado um forte dinamismo do comércio de rua, consequência de uma grande procura por parte de turistas ou outros visitantes estrangeiros.

No que que diz respeito aos escritórios, a principal atividade verificou-se na área do arrendamento, onde se manteve a queda da procura, por parte das empresas, associada à diminuição de custos através da redução das áreas ocupadas e da redução dos custos unitários de ocupação, bem como à renegociação das rendas ou mudança de instalações. Quanto às transações efetuadas, estas foram em número muito diminuto. A redução dos valores dos arrendamentos, associada à diminuição dos prazos dos mesmos e à procura de yields mais elevadas por parte de potenciais investidores, tem conduzido, ao longo dos últimos anos, a uma redução dos valores por m2 dos imóveis de escritórios, tendência que se manteve ao longo de 2013 e que se prevê venha a manter-se em 2014, embora de forma mais atenuada e, em alguns

casos, com tendência a inverter. É de realçar ainda que, em 2013, se verificou a menor ocupação de novas áreas que teve lugar ao longo dos últimos anos.

O sector industrial manteve, em 2013, uma atividade muito reduzida, com uma procura residual e o lançamento de novos produtos apenas pontual, apesar de alguma ligeira recuperação da indústria, em linha com alguma reanimação da atividade económica. A recuperação da economia, ainda que de uma forma ténue e muito alavancada na atividade exportadora, poderá, nos próximos anos, levar a uma ligeira retoma da atividade no sector imobiliário ligado à indústria, embora contrariada pelo excesso de oferta e pela obsolescência de muitos dos ativos existentes.

O sector turístico, em geral, sofreu uma melhoria bastante significativa, quando comparado com outros sectores da economia, alavancado num conhecimento e imagem cada vez mais positivos do País, bem como numa maior perceção de segurança quando comparado com outros mercados tradicionais, como sejam o dos países do norte de África. O turismo interno acompanhou também esta evolução positiva.

Assistiu-se à abertura de novos espaços turísticos, alguns de tipo diferente dos mais tradicionais, e mantiveram-se os esforços de recuperação de algumas das unidades mais afetadas pela fase da economia que temos vindo a atravessar.

B.4 CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS

O mercado imobiliário tem vindo a apresentar, a partir da segunda metade de 2013, alguns sinais de recuperação, ainda que de uma forma bastante ténue, em linha com uma evolução mais positiva da economia, que se reflete nos principais índices macroeconómicos, contudo muitas das dificuldades que este mercado tem atravessado manter-se-ão em 2014, apesar da melhoria das perspetivas económicas, em particular para os imóveis de menos qualidade e com piores localização. Estas dificuldades poderão ter como consequência a desvalorização de alguns ativos, embora a um ritmo inferior ao que se tem vindo a verificar.

Os principais investidores têm sido, a nível nacional, investidores individuais e family offices, em investimentos de pequena/média dimensão e aproveitando as elevadas yields dos contratos de arrendamento atualmente praticadas, e, a nível internacional, investidores interessados em aproveitar as facilidades trazidas pelos golden visa ou os benefícios fiscais concedidos a aposentados oriundos de países pertencentes à EU. Esta situação tenderá a manter-se em 2014, sendo que, com a melhoria da situação económica e uma maior perceção da confiança no País, se perspetive o aparecimento de outro tipo de investidores, nomeadamente investidores institucionais estrangeiros.

Alterações à legislação nacional no sentido de tornar mais atrativo o investimento, como sejam a agilização dos processos de aprovação de novos investimentos ou a recente aprovação do Código do IRC, poderão ser fatores muito positivos na atração de investimentos.

C. ACTIVO LÍQUIDO

O Ativo Líquido da ESTAMO sofreu em 2013 uma redução de 4,5% tendo atingido os 1.307,7 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 41,3 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 17 milhões de euros.

Os imóveis sob gestão nesta empresa no final de 2013 ascenderam a cerca de 1.104 milhões de euros, valor inferior em cerca de 4,1% ao registado no ano anterior (1.151 milhões de euros). Deste montante cerca de 239 milhões de euros são imóveis com contrato promessa de compra e venda, 659 milhões de euros estão em existências e 206 milhões de euros são propriedades de investimento.

Este património está afeto às seguintes finalidades:

- Imóveis para venda – 82 milhões de euros,

- Edifícios arrendados ou ocupados a arrendar – 548 milhões de euros

- Imóveis em promoção imobiliária – 474 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, bem como o respetivo Plano de Prevenção desses riscos, 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. No final de 2013 iniciou-se a atualização do Regulamento de Venda de Imóveis da Estamo para o ajustar às condições atuais do mercado imobiliário e que já mereceu o parecer do Conselho Fiscal, esperando-se que o mesmo entre em vigor no final do primeiro trimestre de 2014.

A Estamo possui também Manuais de Procedimentos das áreas de compras de imóveis, aquisição de bens e serviços, contratação de empreitadas, arrendamento de imóveis, avaliação de imóveis, contabilidade, pagamentos e recebimentos e venda de imóveis. No final de 2013 ficou por concluir, com apoio de uma empresa especializada, a atualização dos mesmos, bem como os Manuais de Recursos Humanos, esperando-se que entrem em vigor durante o 2º trimestre de 2014. Na sequência da auditoria concluída no final de 2012 pela Área de Auditoria Interna da Parpública aos processos e procedimentos da empresa, foram solucionadas em 2013 praticamente todas as recomendações e propostas de melhoria efetuadas pela mesma.

Em termos organizacionais também entrou em vigor no final do ano a atualização das funções de gestão do Grupo Sagestamo de 2010, bem como a delegação de competências nas Áreas e Direções do Grupo.

Foi instalado o sistema de gestão empresarial (SAP) esperando-se implementar os módulos Financeiro, Compras e Recursos Humanos, Real Estate, Open Text (gestão documental em substituição do existente) e o Business Objets até ao primeiro quadrimestre de 2014.

E. VENDAS DE IMÓVEIS

O ano de 2013 foi, como se referiu anteriormente, um ano muito difícil para todo o sector imobiliário.

O volume de vendas contratadas em 2013 ascendeu a cerca de 14,8 milhões de euros, valor inferior aos 25,6 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.

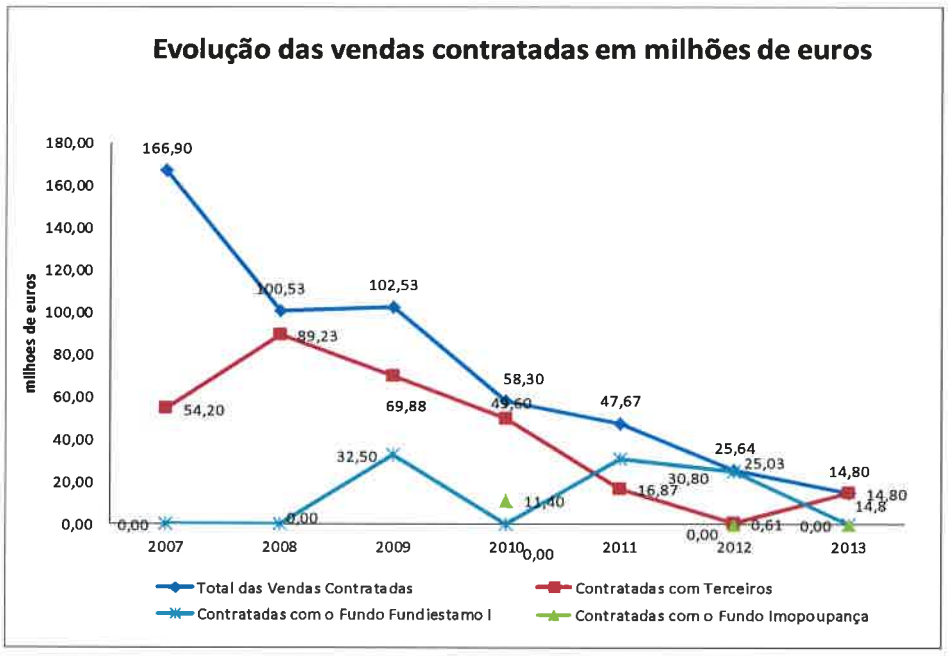
As vendas escrituradas em 2013 ascenderam a 40,8 milhões de euros e respeitam a vendas contratadas em anos anteriores. Este valor representa um aumento de 17,6% relativamente ao valor registado em 2012, que foi de 34,7 milhões de euros.

Mantiveram-se em 2013, as 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 8 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 2013 não foram contratadas novas aquisições de imóveis.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das compras nos últimos 8 anos.



G. PROMOÇÃO, CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO

Promoção Imobiliária

O objetivo principal da Promoção Imobiliária consiste na valorização dos Imóveis através da elaboração de estudos urbanísticos, nomeadamente Pedidos de Informação Prévia (PIP), Planos de Pormenor, Operações de Loteamento e outros Projetos que permitam a sua aprovação pelos respetivos Municípios, por forma a assegurar as melhores condições de comercialização dos mesmos.

No início de 2013 a sociedade detinha 37 imóveis para promoção imobiliária, com uma área total prevista de construção acima do solo de cerca de 1,8 milhões de m^2, a maior parte dos quais localizados em Lisboa.

No exercício, foram desenvolvidas pela Estamo, com o apoio de projetistas externos contratados para o efeito e normalmente sob a égide dos Municípios envolvidos, várias ações de valorização, tendo em vista a viabilização da construção em vinte imóveis detidos por esta empresa, de que se destacam:

- ✓ Colina de Santana - onde se situam cinco imóveis – Hospitais de São José, Capuchos, Santa Marta, Miguel Bombarda, e Convento de Santa Joana – Foi aprovado, pela Câmara Municipal de Lisboa (CML), um PIP para o Convento de Santa Joana que prevê a construção de 14 600 m2 acima do solo para habitação, comércio, serviços e hotel. Relativamente aos restantes imóveis salientam-se os PIP que foram adjudicados pela Estamo e elaborados sob a égide da CML, os quais se encontravam no final de 2013 em discussão pública promovida por este Município. É de referir que três dos referidos Hospitais estão ocupados e em funcionamento.

- ✓ Terreno Maria Droste junto à 2.ª Circular e Estrada da Luz – Foi adjudicado e elaborado, após acordo da CML ao Estudo Prévio apresentado, um PIP para loteamento que prevê uma área de construção de cerca de 70 000m2 acima do solo, distribuída por 12 lotes estando nesta fase asseguradas, para além do desenho de arquitetura, as restantes especialidades, nomeadamente a relação das vias de comunicação a criar com as existentes.

- ✓ 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 e desenvolveram-se as ações necessárias à concretização do projeto de loteamento.

- ✓ EPL – Estabelecimento Prisional de Lisboa – foram desenvolvidos contactos com vista ao esclarecimento das questões relacionadas com a classificação como Monumento de Interesse Público do edifício central e o do antigo hospital e efetuadas as correções ao Plano de Pormenor daí decorrentes, que resultaram na aprovação pela CML dos termos de referência e agendamento da discussão pública para o primeiro trimestre de 2014. Continuou a ser assegurada a ligação com a Universidade Nova de Lisboa (UNL) e a CML com vista à viabilização do plano urbanístico como um todo.

- ✓ Av. de Berna – Desenvolveu-se o estudo de desenho urbano que envolveu a parte adquirida do Hospital Curry Cabral, o PM 191 na Av. de Berna e a atual Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da UNL e diligenciou-se, com o objetivo de assegurar junto da CML, a elaboração de uma Unidade de Execução, que preveja a construção acima do solo de uma área de 84 800m2.

Foi igualmente efetuado o acompanhamento do processo de revisão do PDM de Oeiras, onde a Estamo tem 4 imóveis que totalizam aproximadamente 117 mil m2 de área de terreno. No final de 2013, o processo encontrava-se na fase de discussão pública, prevendo-se a aprovação do referido plano durante 2014.

Foram obtidas para 2 imóveis as seguintes aprovações, ou prorrogação de prazos de aprovações anteriores:

- ✓ Rua da Quinta Amarela no Porto – Foi aprovada a prorrogação do prazo do PIP aprovado anteriormente, o qual prevê uma área de construção acima do solo de cerca de 2 200 m2.
- ✓ Av. José Malhoa, nº 11 em Lisboa – Foi elaborado e aprovado pelo Município o PIP para a ampliação deste edifício de 6570 m2 para 8670 m2 de área bruta de construção acima do solo.

Construções Novas

Não houve no presente ano qualquer atividade concretizada nesta área.

Obras de reabilitação e reconversão de imóveis

Durante o ano de 2013 foram desenvolvidos trabalhos para a reabilitação/reconversão dos seguintes imóveis:

- ✓ Av. da República, n.º 16 em Lisboa – Concretizou-se entre Maio e Agosto a empreitada de acabamentos interiores e respetivas instalações, para acomodação de uma Entidade Pública.
- ✓ Av. da Republica nº 79 em Lisboa - Foram desenvolvidos o Estudo Prévio e o Projeto de Execução, e iniciou-se, com o edifício ocupado, a Empreitada em Setembro a qual se prevê estar concluída em Março de 2014.
- ✓ Av. 5 de Outubro nº 153 em Lisboa – Concretizou-se 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, tendo-se concretizado a mudança daquela Entidade ainda em 2013.
- ✓ Rua Tenente Espanca nº 20 a 24 em Lisboa – Concretizou-se a primeira fase da empreitada de acabamentos e instalações, havendo contactos avançados com um cliente interessado no arrendamento do edifício.
- ✓ Rua Alexandre Herculano, n.º 37 em Lisboa - Concretizou-se entre Setembro e Dezembro a empreitada de acabamentos interiores e respetivas instalações, para acomodação de uma Entidade Pública, mediante arrendamento.

- ✓ Rua Braamcamp, n.º 90 em Lisboa – Foram remodelados, entre Julho e Setembro e ocupados de imediato, por novos inquilinos, os pisos 3 e 9 do edifício.
- ✓ Antigo Hospital do Desterro em Lisboa – Foram efetuados entre Setembro e Dezembro trabalhos de Limpezas e Demolições Interiores com o objetivo de devolver ao edifício a sua estrutura original.
- ✓ Largo do Intendente de Pina Manique, n.º 57 e 58 em Lisboa – Entre Janeiro e Setembro foi licenciada e executada a demolição do interior do edifício com preservação integral da fachada. Desenvolveu-se igualmente o projeto de licenciamento para a reconversão do imóvel, o qual se encontrava no final do ano em fase adiantada de análise com vista à sua aprovação pela CML.

Outros Trabalhos da Área Técnica

Prosseguiu-se com os trabalhos relacionados com a Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior em diversos edifícios, 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 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 a execução de obras de reparação, conservação e manutenção desses imoveis. Nos restantes edifícios, 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 2013, num total de 164 contratos de arrendamento em vigor. O valor total das rendas mensais contratadas em 2013, 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 2014.

Os proveitos da Estamo com arrendamentos ascenderam a 24,5 milhões de euros.

De referir que se faturaram 29,5 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.

Em 2013 foram recebidos 74% dos valores faturados no ano, em rendas e compensações por ocupação, que representaram um encaixe financeiro de 40 milhões de euros. Deste valor, 94% referem-se a rendas e 57% a compensações por ocupação.

Salienta-se ainda que, no final de 2013, o valor das dívidas de entidades públicas, relacionadas com rendas e indemnizações por ocupação de imóveis, ascendia a mais de 66 milhões de euros, dos quais cerca de 8,1 milhões de euros foram recebidos já em Janeiro 2014.

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

Manteve-se a colaboração e empenho da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) relativamente ao apoio à reinstalação e racionalização de ocupação de espaços de serviços públicos, mediante celebração de contratos de arrendamento, bem como para identificação de investidores para alienar imóveis.

De salientar também a colaboração 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 concedidos pela Sagestamo a título de suprimentos que totalizavam no final do exercício após a amortização de 3 milhões de euros realizada em Maio, o valor de 421,7 milhões de euros. No primeiro trimestre de 2013, foram pagos à Sagestamo juros de suprimentos no montante de 64,4 milhões de euros relativos ao ano de 2012. Já em 2014 procedeu-se ao pagamento dos juros dos suprimentos relativos ao ano de 2013 no montante de 23,9 milhões de euros.

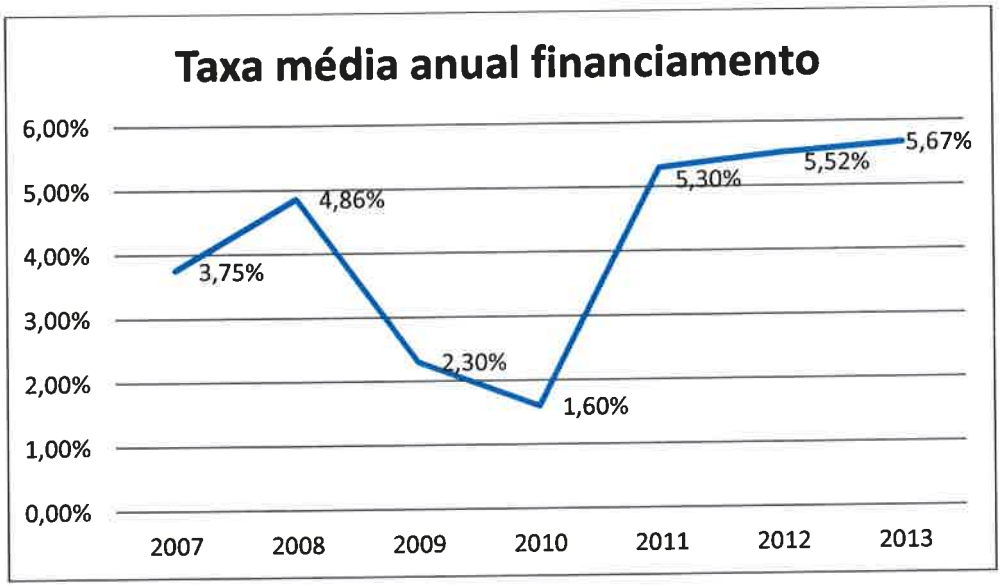
O custo médio dos suprimentos passou de cerca de 5,52 % de 2012 para 5,67% em 2013.

Para além dos suprimentos concedidos pela SAGESTAMO, 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 19,9 milhões de euros, tendo-se procedido em 2013 a uma amortização no montante de 2,5 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 2013 procedeu-se à amortização de 0,4 milhões de euros, ascendendo o valor em dívida no final do ano a 0,19 milhões de euros. Este financiamento foi integralmente amortizado no inico de 2014.

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:

O resultado operacional registado foi de 28 milhões de euros positivos, montante superior ao registado no ano anterior de 6,4 milhões de euros negativos.

A contribuir negativamente para a formação dos resultados operacionais salientam-se os 41,3 milhões de euros de custos das existências vendidas e os 17 milhões de euros relativos ao efeito líquido do ajustamento negativo efetuado aos valores de alguns imóveis em carteira, na sequência das avaliações efetuadas aos mesmos. O custo com fornecimentos e serviços externos registou uma redução de 4,7% (282 mil euros) face a 2012, que fica a dever-se essencialmente ao decréscimo dos trabalhos especializados suportados com os imóveis sob gestão.

Ao nível dos proveitos operacionais destaca-se o valor de 95 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 40,8 milhões de euros, representa uma contribuição de 43% dos proveitos diretamente (vendas, rendas, compensações) relacionados com os imóveis. Os proveitos com rendas ascenderam a cerca de 24,6 milhões de euros e as compensações por ocupação de imóveis sem contrato de arrendamento a 29,5 milhões de euros.

A margem bruta das vendas e prestações de serviços situou-se nos 24,2 milhões de euros.

2. Resultados Financeiros e Resultados Antes de Impostos:

Os resultados financeiros em 2013 foram na ordem dos 24,3 milhões de euros negativos, valor superior aos 65,1 milhões de euros negativos registados em 2012.. Este desempenho apenas foi possível porque foi efetuado o aumento do Capital Social da Estamo realizado em finais de 2012 por conversão de suprimentos em capital.

Para o apuramento dos resultados financeiros da Estamo, contribuíram os juros dos suprimentos que ascenderam a 23,9 milhões de euros, bem como os juros do empréstimo bancário sindicado, no montante de 1,4milhões de euros.

Tendo em conta os resultados operacionais e os financeiros, os resultados antes de impostos do exercício foram de 4,4 milhões de euros positivos.

3. Resultado Líquido do Exercício

O resultado líquido do exercício apresenta um valor positivo de cerca de 228 milhares de euros que contrasta com os 48,6 milhões de euros negativos do ano anterior, pelos motivos referidos ao longo deste Relatório.

O resultado líquido correspondente inicialmente à atividade deste exercício económico seria superior a 2,7 milhões de euros, no entanto o efeito dos impostos diferidos correspondentes, que inclui o efeito dos reportes de prejuízos de anos anteriores e, o efeitos das variações de justo valor das propriedades de investimento, fez com que o resultado liquido efetivo passasse para 228 milhares de euros positivos.

L. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido positivo obtido no exercício, no montante de 227 669,79 euros seja transferido para:

- Reservas Legais – 11.383,49 euros
- Resultados Transitados - 216.286,30 euros

M. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

No Relatório do Governo Societário, indicam-se estes elementos.

N. PERSPECTIVAS PARA 2014 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO

Espera-se para o ano de 2014 a manutenção ou uma ligeira melhoria da crise que há vários anos afeta o setor imobiliário, embora relativamente a esta melhoria não haja garantia de sustentabilidade nos anos seguintes.

Espera-se que as vendas possam ter um incremento maior do que o alcançado no ano anterior, face aos contactos nacionais e internacionais efetuados durante o ano de 2013, diretamente pela Estamo e potenciados através de empresas de mediação nacionais e internacionais. Prevê-se assim colocar em venda mais imóveis e com valor substancialmente superior ao efetuado em 2013.

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

Prevê-se para 2014 o incremento do pagamento por parte das várias entidades públicas das dívidas de rendas e de indemnizações por ocupação de imóveis de modo a que a referida dívida pelo menos não aumente durante este ano.

Espera-se em 2014, prosseguir os trabalhos de reconversão/reabilitação de edifícios de escritórios em que já haja contratos promessa de arrendamento assinados com entidades públicas, tendo em vista a sua alienação, logo que seja possível e vantajosa para a ESTAMO. Nesta reinstalação de serviços públicos prosseguir-se-á também com o trabalho de apoio aos mesmos na racionalização e modernização dos espaços ocupados.

Aguarda-se obter desenvolvimentos positivos por parte dos Municípios envolvidos dos Estudos, Planos de Pormenor em curso e dos PIP's que ainda não foram aprovados, bem como iniciar novos processos de reconversão urbanística de mais alguns imóveis em carteira.

Espera-se que os custos dos suprimentos se reduzam devido, não só às amortizações do capital que se prevê efetuar em 2014, como também da redução da taxa de juros dos suprimentos.

O. 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 2013.

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

P. 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 a um Administrador, por ofensa ao bom nome, imagem e reputação da Estamo feitas no Jornal Sol e na TVI.

No 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 foi proferida sentença que julgou a ação totalmente improcedente e absolveu a Estamo de todos os pedidos. 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. A Azad interpôs recurso para o Tribunal da Relação de Lisboa, tendo a Estamo apresentado as suas alegações. Aguarda-se que seja proferido acórdão.

Q. OUTROS ASSUNTOS

Não existem, à data do Balanço, quaisquer dívidas da Estamo 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.

R. 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, 13 de Março de 2014

O Conselho de Administração,

Dr. Francisco António Lobo Brandão Cal
Presidente

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes
Vogal

Dr. Herminio Carreira Querido
Vogal

II. 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.

II.1. Gestão do Risco Financeiro

Nos termos do Despacho nº 101/2009 – SETF, de 30 de Janeiro, e do cumprimento dos limites máximos de acréscimo de endividamento, definidos para 2013, no Despacho nº 155/2011 – MEF, de 28 de abril, conforme evidenciado no anexo abaixo:

Anos	2009	2010	2011	2012	2013
Encargos Financeiros (€)	17.591.132,12 €	16.243.283,28 €	64.526.058,59 €	64.401.841,73 €	25.300.574,61 €
Taxa média de Financiamento (%)	2,30%	1,60%	5,30%	5,52%	5,67%

Passivo Remunerado (€)	2012	2013	Variação absoluta	Var. %
Passivo não corrente	**444.900.352,78 €**	**396.458.613,46 €**	**-48.441.739,32 €**	**-11%**
Financiamentos obtidos	444.900.352,78 €	396.458.613,46 €	-48.441.739,32 €	-11%
Passivo corrente	**2.868.770,70 €**	**45.357.342,73 €**	**42.488.572,03 €**	**1481%**
Financiamentos obtidos	2.868.770,70 €	45.357.342,73 €	42.488.572,03 €	1481%
Total Passivo Remunerado (€)	**447.769.123,48 €**	**441.815.956,19 €**	**-5.953.167,29 €**	**-1%**

II.2. Prazo médio e atrasos de Pagamentos

Conforme evidenciado no anexo abaixo, em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de Fevereiro, com a alteração introduzida pelo Despacho nº 9870/2009, de 13 de abril, e divulgação dos atrasos nos pagamentos, conforme definidos no Decreto – lei nº 65- A/2011, de 17 de maio:

	2013				2012				Var. (%) 4º T 2013/4º T 2012
PMP	1º T	2ºT	3ºT	4ºT	1º T	2ºT	3ºT	4ºT	
Prazo	49,5	45,1	90	100	16,5	17	21,9	38,1	162,47%

		Dívidas vencidas de acordo com o Art. 1.º DL 65-A/2011			
Dívidas Vencidas	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias
Aq. De Bens e Serviços	2.241.162,26 €				
Aq. De Capital					
Total	2.241.162,26 €				

Em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de Fevereiro e, o Decreto de lei 65-A/2011, de 17 de Maio, o valor considerado foi só a dívida a fornecedores de bens e serviços, não foi considerado os saldos entre as empresas do grupo Sagestamo.

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.

II.3. Remunerações e outras regalias

1. Mesa Assembleia Geral

Mandato Início - Fim	Cargo	Nome	Estatuto Remuneratório Fixado (€) (1)	Remunerações Anual (€) Bruta (2)	Redução (Lei OE)	Bruta após Reduções
2008-2010	Presidente	Carlos Manuel Martins da Palma	280,67 €	623,71 €	62,37 €	561,34 €
2008-2010	Secretário	Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus	222,40 €	494,22 €	49,42 €	444,80 €

Legenda: (1) - Valor da Senha de presença fixada; (2) Antes de reduções remuneratórias

2. Órgão (s) de Fiscalização

Mandato Início - Fim	Cargo	Nome	Designação Doc. (1)	Data	Estatuto Remuneratório
2011-2013	Presidente	Dr. António Gonçalves Monteiro	DUE	28-12-2011	1.164,52 €
2011-2013	Vogal	Prof. Doutor Amaro Laia	DUE	28-12-2011	873,39 €
2011-2013	Vogal	Dr. João Salvador Matias	DUE	28-12-2011	873,39 €

Legenda: (1) - Indicar AG/DUE/Despacho

Nome	Remuneração Anual (€) Bruta (€)	Reduções (Lei OE) (€)	Bruta após Reduções (€)
2011-2013	19.068,18 €	2.764,90 €	16.303,28 €
2011-2013	14.301,14 €	2.073,68 €	12.227,46 €
2011-2013	14.301,14 €	2.073,68 €	12.227,46 €

3. Conselho de Administração

Mandato		Cargo	Nome	Designação	
Início	Fim			(Doc (1)	Data
2008	2010	Presidente	Dr.Francisco Cal	AG	02-06-2008
2008	2010	Vogal	Dr. Filipe Fernandes	AG	02-06-2008
2008	2010	Vogal	Dr. Hermínio Querido	DUE	30-08-2010

Legenda *(1) indicar Resolução (R)/ AG/DUE/ DESPACHO (D)*

Nome	ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO			
	Fixado	Classificação	Vencimento	Despesas de Representação
	[S/N]	[A/B/C]	Valor Mensal	
Dr.Francisco Cal	S	B	0,00 €	0,00 €
Dr. Filipe Fernandes	S	B	3.891,47 €	1.556,59 €
Dr. Hermínio Querido	S	B	3.891,47 €	1.556,59 €

Nome	REMUNERAÇÃO ANUAL						
	VARIÁVEL	FIXA**	Outra	Redução Lei-12/A2010	Redução (Lei OE)	Reduções Anos Anteriores	Bruta após Reduções
Dr.Francisco Cal	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
Dr. Filipe Fernandes	0,00 €	73.159,56 €	0,00 €	3.657,98 €	6.950,16 €	- €	62.551,42 €
Dr. Hermínio Querido	0,00 €	73.159,56 €	0,00 €	3.657,98 €	6.950,16 €	- €	62.551,42 €

** *VENCIMENTO + DESPESAS DE REPRESENTAÇÃO*

Nome	BENEFÍCIOS SOCIAIS (€)							
	Sub. Refeição	Regime de Proteção Social		Seguro de Saúde	Seguro de Vida	Seguro de Acidentes	Outros	
	Identificar	Identificar	Valor				Identificar	Valor
Dr.Francisco Cal	0,00 €	SS	0,00 €	n/a	n/a	n/a		
Dr. Filipe Fernandes	0,00 €	PT	16.247,80 €	2.157,06 €	n/a	174,83 €		
Dr. Hermínio Querido	0,00 €	SS	15.640,09 €	984,88 €	n/a	174,83 €		

Nome	ACUMULAÇÃO DE FUNÇÕES - VALORES ANUAIS (€)					
	ENTIDADE	FUNÇÃO	REGIME	BRUTA	REDUÇÃO (LEI OE)	BRUTA APÓS REDUÇÕES
Dr.Francisco Cal	-	-	-	-	-	-
Dr. Filipe Fernandes	-	-	-	-	-	-
Dr. Hermínio Querido	-	-	-	-	-	-

Nome	Gastos com Comunicações Móveis		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Dr.Francisco Cal	0,00 €	0,00 €	
Dr. Filipe Fernandes	80,00 €	493,38 €	
Dr. Hermínio Querido	80,00 €	620,86 €	

Nome	Encargos Com Viaturas								
	Viatura Atribuida	Celebração de Contrato	Valor de Referência da Viatura	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Termo	N.º Prestações	Valor Renda Mensal	Valor Anual
	[S/N]	[S/N]	[€]	[identificar]					
Dr.Francisco Cal	N	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Dr. Filipe Fernandes	s	s	42.713,00 €	Renting	2010	2014	48	730,21 €	8.762,52 €
Dr. Hermínio Querido	s	s	45.376,85 €	Renting	2010	2014	48	730,15 €	8.761,80 €

(1) aquisição; ALD; Leasing ou outra

Nome	Plafond Mensal Definido	Encargos Com Viaturas				Observações
		Combustível	Portagens	Outras Reparações	Seguro	
Dr.Francisco Cal	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Dr. Filipe Fernandes	325,33 €	2.493,13 €	786,65 €	0,00 €	0,00 €	
Dr. Hermínio Querido	325,33 €	2.828,14 €	1.052,25 €	0,00 €	0,00 €	

Nome	Gastos anuais associados a deslocações em serviço					
	Deslocações em Serviço	Custo com alojamento	Ajudas de Custo	Outras		Gasto total com viagens
	[€]	[€]	[€]	identificar	Valor [€]	
Dr.Francisco Cal	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-	0,00 €	0,00 €
Dr. Filipe Fernandes	1.880,02 €	1.250,95 €	0,00 €	-	0,00 €	3.130,97 €
Dr. Hermínio Querido	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-	0,00 €	0,00 €

II.4. Cumprimento das orientações legais

Cumprimento das Orientações legais	Cumprimento			Quantificação/Identificação	Justificação/Referência ao ponto do Relatório
	S	N	N.A.		
Objectivos de Gestão/Planos de Actividade e Orçamento:					
Objetivo 1			X		
Objetivo 2			X		
Objetivo 3			X		
Gestão do Risco Financeiro	X				Vide ponto II.1 Gestão do Risco Financeiro
Limites de Crescimento do Endividamento	X				Vide ponto II.1 Gestão do Risco Financeiro
Evolução do PMP a fornecedores	X				Vide ponto II.2 Prazo médio e atrasos de Pagamentos
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")			X		Vide ponto II.2 Prazo médio e atrasos de Pagamentos
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 37.º da Lei 66-B/2012	X				Vide II.3 Remunerações e outras regalias
Órgãos sociais - redução remuneratória nos termos do art.º 27.º da Lei 66-B/2012	X				Vide II.3 Remunerações e outras regalias
Órgãos Sociais - redução de 5% por aplicação artigo 12º da Lei n.º 12-A/2010	X				Vide II.3 Remunerações e outras regalias
Auditor Externo - redução remuneratória nos termos do artº 75º da Lei 66-B/2012			X		Vide II.3 Remunerações e outras regalias
Restantes trabalhadores - redução remuneratória, nos termos do art.º 27.º da Lei 66-B/2012	X				Vide II.3 Remunerações e outras regalias
Restantes trabalhadores - proibição de valorizações remuneratórias, nos termos do artº 35 da Lei 66-B/2012	X				Vide II.3 Remunerações e outras regalias
Artigo 32º do EGP					
Utilização de cartões de crédito			X		
Reembolso de despesas de representação pessoal			X		
Contratação Pública					
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa			X		
Aplicação das Normas de contratação pública pelas participadas			X		
Contratos submetidos a visto prévio do TC			X		
Auditoria do Tribunal de Contas					
Recomendação 1			X		
Recomendação 2			X		
Etc.			X		
Parque Automóvel	x				
Gastos Operacionais das Empresas Públicas (artigo 64º da Lei nº 66-B/2012		X			Vide ponto II.5. Redução de gastos operacionais
Redução de Trabalhadores (artigo 63º da Lei nº 66-B/2012					
Nº de Trabalhadores			X		
Nº de Cargos dirigentes			X		
Princípio da Unidade de Tesouraria (artigo 124º da Lei 66-B/2012			X		Está dispensada do cumprimento do PUT

II.5- Redução de gastos operacionais

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2013, conforme evidenciado no anexo abaixo:

PRC	2009	2010	2011	2012	2013	Variação 2013/2010		Cumprimento
						Absoluta	%	Identificar (S/N)
CMVMC (m€)	25.217.143,58 €	60.646.585,38 €	76.726.596,88 €	35.842.111,85 €	41.324.375,87 €	-19.322.209,51 €	-32%	
FSE (m€)	3.410.818,17 €	4.237.243,72 €	4.897.072,75 €	6.010.812,26 €	5.728.289,75 €	1.491.046,03 €	35%	
Deslocações/Estadas	1.709,45 €	5.308,81 €	7.979,15 €	6.867,59 €	6.736,92 €	1.428,11 €	27%	
Ajudas de custo	0,00 €	15,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-15,00 €	-100%	
Comunicações	760,79 €	9,09 €	3.941,20 €	5.310,56 €	6.547,29 €	6.538,20 €	71927%	
Gastos com o pessoal (m€)	111.290,84 €	182.658,88 €	296.576,42 €	256.046,39 €	318.651,60 €	135.992,72 €	74%	
Total	**28.739.252,59 €**	**65.066.487,88 €**	**81.920.248,05 €**	**42.108.970,60 €**	**47.371.317,22 €**	**-17.695.170,78 €**	**-27%**	
Volume de negócios (m€)	40.260.269,03 €	84.224.174,28 €	95.767.794,63 €	53.290.277,88 €	65.507.681,92 €	-18.716.492,36 €	-22%	
Peso dos Gastos no VN (%)	140%	129%	117%	127%	138%	106%		

Quadro de Pessoal	2010	2011	2012	2013
Número de RH sem órgãos Sociais	2	3	3	3
Número de cargos dirigentes sem O.S.	0	0	0	0
Número de órgãos Sociais *	5	5	5	8
Gastos totais com pessoal	**182.658,88 €**	**296.576,42 €**	**256.046,39 €**	**318.651,60 €**
Gastos com órgãos Sociais	72.854,61 €	197.483,71 €	146.374,93 €	225.101,62 €
Gastos com Dirigentes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gastos com RH sem O.S. e sem Dirigentes	109.804,27 €	99.092,71 €	109.671,46 €	93.549,98 €
Rescisões/Indemnizações	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Inclui AG e Conselho Fiscal

II.6 – Informação a constar no Site do SEE

Informação a constar no Site do SEE	Divulgação			Comentários
	S	N	N.A.	
Estatutos actualizados (PDF)	X			
Historial, Visão, Missão e Estratégia	X			
Ficha sintese da empresa	X			
Identificação da Empresa				
Missão, Objectivos, politicas, obrig. serv. Público e modelo de financiamento	X			
Modelo Governo/Indent. Orgãos Sociais:				
Modelo de Governo (identificação dos órgãos sociais)	X			
Estatuto remuneratório fixado	X			
Remunerações auferidas e demais regalias	X			
Regulamentos e transações:				
Regulamentos Internos e Externos	X			
Transações Relevantes c/ entidades (s) relacionadas (s)	X			
Outras transações	X			
Análise de sustentabilidade Económica, Social e Ambiental	X			
Avaliação do cumprimento dos PBG	X			
Código de Ética	X			
Informação Financeira histórica e actual	X			
Esforço Financeiro do Estado	X			

13 de Março de 2014

O Conselho de Administração,

Dr. Francisco António Lobo Brandão Cal

Presidente

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes

Vogal

Dr. Hermínio Carreira Querido

Vogal

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2013

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.

ÍNDICE

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 35
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA 36
PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 36
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2013 E 2012 37
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2013 E 2012 38
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 38

1. Atividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. 40
2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos 40
3. Políticas de gestão do risco financeiro 55
4. Ativos fixos tangíveis 56
5. - Propriedades de investimento 56
6. Participações financeiras – outros métodos 60
7. Ativos Intangíveis 60
8. - Acionistas / Sócios 61
9. - Ativos e Passivos por impostos diferidos 61
10. - Estado e outros entes públicos 62
11. - Outras contas a receber 62
12. - Diferimentos 64
13. - Inventários 64
14. – Clientes 76
15. - Caixa e depósitos bancários 76
16. – Capital Próprio 76
17. - Provisões 77
18. - Financiamentos obtidos 78
19. – Fornecedores 79
20. - Outras contas a pagar 80
21. - Vendas e Prestações de serviços 80
22. - Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas 81
23. - Fornecimentos e serviços externos 81
24. - Gastos com o pessoal 82
25. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões) 82
26. - Aumentos / reduções de justo valor 82
27. - Outros rendimentos e ganhos 83
28. - Outros gastos e perdas 83
29. - Gastos/reversões de depreciação e de amortização 84
30. - Juros e rendimentos e gastos similares obtidos / suportados 84
31. – Provisões (aumentos / reduções) 84

32.- Imposto sobre o rendimento do período 85
33.- Entidades Relacionadas 86
34.- Ativos e Passivos contingentes 86
35. - Eventos subsequentes relevantes 86
36. - Divulgações de natureza não contabilística 86

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		Ano de 2013	Ano de 2012
ACTIVO			
Activo não corrente			
Activos fixos tangiveis	4	429.375,20	489.163,96
Activos intangiveis	7	1.357,92	1.527,66
Participações financeiras - outros métodos	6	10.000,00	10.000,00
Subsidiárias			
Associadas			
Outras			
Propriedades de investimento	5	206.059.806,00	107.559.476,00
Empréstimos concedidos			
Accionistas/Sócios			
Outras contas a receber	11	49.327.572,31	32.112.782,14
Responsabilidades por beneficios pós-emprego			
Activos por impostos diferidos	9	41.709.400,42	45.611.332,14
		297.537.511,85	185.784.281,90
Activo corrente			
Inventários	13	897.581.763,02	1.043.293.696,20
Activos biológicos			
Clientes	14	68.616.347,09	62.072.563,08
Estado e outros entes públicos	10	1.732.212,13	1.115.744,47
Outras contas a receber	11	9.618.032,54	12.488.795,81
Diferimentos	12	5.331.215,53	6.651.943,73
Activos financeiros detidos para negociação			
Caixa e depósitos bancários	15	27.355.192,22	57.495.245,55
		1.010.234.762,53	1.183.117.988,84
Total do Activo		1.307.772.274,38	1.368.902.270,74
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio	16		
Capital realizado		850.000.000,00	850.000.000,00
Reservas legais		1.025.915,00	1.025.915,00
Outras reservas		12.533.889,12	12.533.889,12
Resultados transitados		-98.906.291,66	-49.565.766,88
		764.653.512,46	813.994.037,24
Resultado liquido do periodo		227.669,79	-48.574.896,50
Total do capital próprio		764.881.182,25	765.419.140,74
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	17	3.698.764,35	3.024.926,81
Financiamentos obtidos	18	396.458.613,46	444.900.352,78
Accionistas / Sócios	8	10.948.724,16	10.948.724,16
Passivos por impostos diferidos	9	2.299.124,75	2.053.377,07
		413.405.226,72	460.927.380,82
Passivo corrente			
Fornecedores	19	3.317.022,83	1.989.108,38
Adiantamentos de clientes			
Estado e outros entes públicos	10	1.930.166,69	1.905.057,47
Financiamentos obtidos	18	69.279.231,12	67.270.612,43
Diferimentos	12	1.644.727,25	1.533.434,86
Outras contas a pagar	20	53.314.717,52	69.857.536,04
		129.485.865,41	142.555.749,18
Total do Passivo		542.891.092,13	603.483.130,00
Total do capital próprio e do Passivo		1.307.772.274,38	1.368.902.270,74

A Administração

O Técnico Oficial de Contas
Vitor Manuel Saraiva

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos	
		Ano de 2013	Ano de 2012
Vendas e serviços prestados	21	65.507.681,92	53.290.277,88
Subsidios à exploração			
Variação nos inventários de produção			
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	22	-41.324.375,87	-35.842.111,85
Fornecimentos e serviços externos	23	-5.728.871,75	-6.010.812,26
Gastos com pessoal	24	-318.651,60	-256.046,39
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	25	-24.016.202,46	-45.997.561,19
Provisões	31	-673.837,54	201.787,96
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis			
Aumentos/reduções de justo valor	26	6.990.604,44	-2.246.275,70
Outros rendimentos e ganhos	27	32.033.624,97	40.317.607,23
Outros gastos e perdas	28	-3.732.910,84	-9.795.613,95
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		28.737.061,27	-6.338.748,27
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	29	-66.195,11	-86.499,76
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		**28.670.866,16**	**-6.425.248,03**
Juros e rendimentos similares obtidos	30	3.035.545,11	1.811.061,27
Juros e gastos similares suportados	30	-27.319.064,07	-66.914.550,42
Resultado antes de impostos		**4.387.347,20**	**-71.528.737,18**
Imposto s/ rendimento do período	32	-4.159.677,41	22.953.840,68
Resultado líquido do período		***227.669,79***	***-48.574.896,50***
Resultados das actividades descontinuadas (líquido de imposto) incluido no resultado líquido			
Resultado básico por acção		0,00	-0,12

A Administração

O Técnico Oficial de Contas
Vitor Manuel Saraiva

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2013 E 2012

Em 2013 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 2012 e 2013 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Unidade: Euro

Rubricas	31-12-2013	31-12-2012
Resultado Liquido do período	227.669,79	-48.574.896,50
Outro Rendimento integral	0,00	0,00
	227.669,79	-48.574.896,50
Rendimento integral	227.669,79	-48.574.896,50
Atribuição do rendimento integral		
Detentores de capital	227.669,79	-48.574.896,50
Interesses minoritários	0,00	0,00

A Administração

Vitor Manuel Saraiva

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2013 E 2012

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 01-01-2012	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								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
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

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 01-01-2013	1	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
Alterações no período		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3								227.669,79	227.669,79	227.669,79
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227.669,79	227.669,79	227.669,79
Operações com detentores de capital											
Distribuições					-48.574.896,50				48.574.896,50	0,00	0,00
Outras operações					-765.628,28					-765.628,28	-765.628,28
	5	0,00	0,00	0,00	-49.340.524,78	0,00	0,00	0,00	48.574.896,50	-765.628,28	-765.628,28
Posição em 31-10-2013	6=4+5	850.000.000,00	1.025.915,00	12.533.889,12	-98.906.291,66	0,00	0,00	0,00	227.669,79	764.881.182,25	764.881.182,25

A Administração

O Técnico Oficial de Contas
Vitor Manuel Saraiva

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	Ano de 2013	Ano de 2012
Actividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		59.134.253,83	100.626.741,39
Pagamentos a Fornecedores		-17.600.137,75	-38.314.159,18
Pagamentos ao Pessoal		-295.494,53	-256.046,38
Caixa gerada pelas Operações		41.238.621,55	62.056.535,83
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		357.291,91	-781.996,76
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-991.914,98	705.131,84
Fluxos de caixa das actividades operacionais		40.603.998,48	61.979.670,91
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		-79.070,55	-17.220,00
Activos fixos tangiveis		-6.236,59	-555.389,70
Juros e Custos Similares		0,00	0,00
		-85.307,14	-572.609,70
Fluxos de caixa das actividades de investimento		-85.307,14	-572.609,70
Actividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos			0,00
Juros e Proveitos Similares		1.175.348,04	1.753.629,55
		1.175.348,04	1.753.629,55
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-5.532.524,00	
Juros e custos similares		-65.873.804,93	-35.447.132,14
Contratos de leasing		-427.763,78	-427.226,92
		-71.834.092,71	-35.874.359,06
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		-70.658.744,67	-34.120.729,51
Variações de caixa e seus equivalentes		-30.140.053,33	27.286.331,70
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		57.495.245,55	30.208.913,85
Variações ao perimetro			
Descobertos Bancários			
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		27.355.192,22	57.495.245,55

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

A ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (designada abreviadamente por Empresa ou ESTAMO) foi constituída aos 18 de Agosto de 1993, com sede em Lisboa, e tem por objeto social a compra de imóveis, fundamentalmente ao Estado e a Outros Entes Públicos, para revenda tal como se encontram ou após o desenvolvimento de ações de valorização.

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 13 de Março de 2014. 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 2013.

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 2013

- **Alterações à IAS 1 Apresentação de demonstrações financeiras (Regulamento n.º 475/2012, de 5 de junho) – Apresentação de rubricas de Outro rendimento integral:** (i) As alterações introduzem nova terminologia para o título da "Demonstração de rendimento integral", que na norma passa a ser redenominada como "Demonstração dos resultados e de outro rendimento integral". Contudo, a aplicação e uso do título redenominado não é de aplicação obrigatória, podendo as entidades continuar a usar para as suas demonstrações financeiras títulos que não sejam usados na norma.
  (ii) As alterações da IAS 1 mantêm a possibilidade de apresentar os resultados e o outro rendimento integral quer numa única demonstração quer em duas demonstrações separadas (opção seguida pelo Grupo PARPÚBLICA), desde que consecutivas. Contudo, as alterações à IAS 1 requerem que as rubricas de outro rendimento integral sejam agrupadas em duas categorias: a) rubricas que não irão ser posteriormente reclassificadas nos resultados, e b) rubricas que poderão ser posteriormente reclassificadas nos resultados, logo que estejam preenchidas determinadas condições. As alterações à IAS 1 devem ser aplicadas retrospetivamente, pelo que a apresentação (grupos separados) das rubricas de outro rendimento integral deve ser modificada para refletir estas alterações também no período comparativo.

- **Alterações à IAS 19 Benefícios dos empregados (Regulamento n.º 475/2012, de 5 de junho):** As alterações mais significativas nesta nova versão da IAS 19 relacionam-se com a contabilização de alterações nas obrigações de benefícios definidos e ativos do plano. As alterações na nova versão da IAS 19 requerem que as alterações nas obrigações de benefícios definidos e as alterações no justo valor dos ativos do plano sejam reconhecidas no momento em que ocorrem, eliminando assim a abordagem de "corridor" permitida pela versão anterior da IAS 19 e acelerando assim o reconhecimento dos custos com serviços passados. Com esta nova versão da IAS 19, todos os ganhos e perdas atuariais deverão ser reconhecidos imediatamente em outro rendimento integral. Além disso, o custo de juros e retorno esperado dos ativos do plano, usados na versão anterior da IAS 19 são substituídos, nesta nova versão, por um montante de "juro líquido sobre o passivo (ativo) líquido de benefícios definidos", que é calculado mediante a aplicação da taxa de desconto ao passivo (ativo) líquido de benefícios definidos. Em adição, esta nova versão da IAS 19 introduz determinadas alterações na apresentação dos custos de benefícios definidos, incluindo divulgações mais extensivas. A nova versão da IAS 19 deverá ter aplicação retrospetiva.

- **Adoção da IFRS 13 Mensuração pelo justo valor (Regulamento n.º 1255/2012, de 11 de dezembro) :** A IFRS 13 estabelece um quadro único para o cálculo do justo valor de acordo com as IFRS (exceto para pagamentos com base em ações no âmbito da IFRS 2, transações de locação no âmbito da IAS 17 e mensurações que têm algumas semelhanças com o justo valor, mas que não são justo valor, como por exemplo o valor realizável líquido na mensuração de inventários, ou como por exemplo o valor de uso para aferição de imparidades) e fornece orientações abrangentes sobre a forma de calcular o justo valor de ativos e passivos, tanto financeiros como não financeiros. A IFRS 13 define justo valor como o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago para transferir um passivo numa transação ordenada entre participantes no mercado à data da mensuração. O justo valor na IFRS 13 consiste num "preço de saída", independente de esse preço ser diretamente observável ou estimado por recurso a outra técnica de avaliação. A IFRS 13 inclui requisitos extensos de divulgações adicionais. A IFRS 13

requere apenas uma aplicação prospetiva, a partir de 1 de janeiro de 2013, pelo que os requisitos de divulgação não são exigidos para a informação comparativa de períodos anteriores antes da aplicação inicial da norma.

- **Alterações à IAS 12 Impostos sobre o rendimento (Regulamento n.º 1255/2012, de 11 de dezembro) – Imposto diferido: recuperação de ativos subjacentes:** O objetivo das alterações consiste em introduzir uma exceção ao princípio de mensuração contido na IAS 12, sob a forma de uma presunção refutável de que o montante escriturado de um bem de investimento mensurado pelo justo valor será recuperado através da venda e que uma entidade será obrigada a utilizar a taxa de imposto aplicável à venda do ativo subjacente. Estas alterações à IAS 12 vêm suprimir a SIC 21 Impostos sobre o Rendimento — Recuperação de Ativos Não Depreciáveis Revalorizados, cujo teor passa a estar incluído na própria norma que passa a incluir mais exemplos ilustrativos de aplicação.

- **Alterações à IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações e à IAS 32 Instrumentos Financeiros: Apresentação (Regulamento n.º 1256/2012, de 13 de dezembro):** O objetivo da emenda à IFRS 7 é exigir a apresentação de informação quantitativa adicional sobre compensação entre ativos financeiros e passivos financeiros, de maneira a que os utentes possam comparar e conciliar melhor as divulgações de acordo com as IFRS e as divulgações de acordo com os princípios de contabilidade geralmente aceites (GAAP) dos EUA. Por outro lado, o IASB emendou a IAS 32 por forma a fornecer orientações adicionais para reduzir as incoerências na aplicação prática da norma> Regulamento 1256/2012, de 13 de dezembro.

- **IAS 16 Ativos fixos tangíveis - Classificação de equipamentos de serviço (peças sobressalentes, equipamentos de reserva e de manutenção) -** As emendas clarificam que as peças sobressalentes, equipamento de reserva e de manutenção devem ser classificados como ativos fixos tangíveis quando cumprem a definição de ativos fixos tangíveis estabelecida na IAS 16 e como inventários nas outras situações.

- **IAS 32 Instrumentos financeiros: Apresentação – Efeito fiscal da distribuição aos detentores de instrumentos de capital próprio -** As emendas clarificam que o imposto sobre o rendimento nas distribuições aos detentores de instrumentos de capital próprio devem ser contabilizados de acordo com a IAS 12 Impostos sobre o rendimento.

- **IAS 34 Relato financeiro intercalar -** As emendas clarificam que o total de ativos e total de passivos de um determinado segmento de relato deverão ser divulgados separadamente se esses montantes forem apresentados regularmente ao principal responsável pela tomada de decisões operacionais e se se tiver verificado uma alteração substancial do valor divulgado nas últimas demonstrações financeiras anuais para esse segmento de relato.

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

- **Alterações à IAS 36 Imparidade de ativos** (Regulamento n.º 1374/2013, de 19 de dezembro): As principais alterações envolvem: (i) a remoção do requisito de divulgação da quantia recuperável das unidades geradoras de caixa relativamente às quais não foi reconhecida qualquer imparidade; (ii) introdução do requisito de divulgar informação acerca dos pressupostos-chave, técnicas de avaliação e nível aplicável da hierarquia de justo valor para

qualquer ativo individual (incluindo o goodwill) ou para qualquer unidade geradora de caixa relativamente aos quais foi reconhecidas ou revertidas perdas de imparidade durante o período, e para as quais o valor recuperável consiste no justo valor menos custos de vender; (iii) introdução do requisito de divulgação das taxas de desconto que foram usadas no período corrente e em mensurações anteriores das quantias recuperáveis dos ativos em imparidade que tenham sido baseadas no justo valor menos custos de vender usando a técnica do valor presente; (iv) remoção do termo "material", por se ter considerado desnecessária a referência explícita quando a norma faz referência aos requisitos de divulgações para os ativos (incluindo goodwill) ou unidades geradoras de caixa, paras os quais uma perda ou reversão "material" de imparidade tenha sido incorrida durante o período.

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

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

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

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

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. - Outros ativos financeiros

Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento

- 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.

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.k. - 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.l. – 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.m. - 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.n. - 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.o. - 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.p. - 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.q. – 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.r. - 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.

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.

2.s. - 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.t. - 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.u. - 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.

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 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 2013				
Activos Fixos Tangiveis	Equipamento Transporte	Equipamento Administ.	Outros Activos Fixos Tangiveis	Total
Activo Bruto				
Saldo Inicial	13.140,00	868.541,54	2.879,28	884.560,82
Adições		5.455,54	781,05	6.236,59
Revalorizações				0,00
Alienações				0,00
Outras Transf e Abates			2.306,95	2.306,95
Saldo Final				0,00
	13.140,00	873.997,08	5.967,28	893.104,36
Depreciações Acumuladas				
Saldo Inicial	13.140,00	379.387,08	2.869,78	395.396,86
Adições		65.234,80	790,55	66.025,35
Revalorizações				0,00
Alienações				0,00
Outras Transf e Abates			2.306,95	2.306,95
Saldo Final				0,00
	13.140,00	444.621,88	5.967,28	463.729,16
Quantia escriturada	**0,00**	**429.375,20**	**0,00**	**429.375,20**

31 de Dezembro de 2012				
Activos Fixos Tangiveis	Equipamento Transporte	Equipamento Administ.	Outros Activos Fixos Tangiveis	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**

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 2013 são: ativos imobilizados arrendados ou passíveis de serem alugados e tiveram a seguinte variação no período de relato:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2013	
	JUSTO VALOR	CUSTO
Saldo inicial	107.559.476,00	
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	6.990.604,44	
Aumentos - Aquisições	79.070,55	
Alienações		
Transferências para e de inventários	91.430.655,01	
Depreciações		
Outras variações		
Saldo Final	206.059.806,00	
Total		

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	2013	Variações de JV	Aumentos	Transferências	2012
Imovel R Comércio, 33 a 35 Lx	5.408.000,00	-370.518,00			5.778.518,00
Terreno - Predio Urbano - Coimbra	624.000,00	-22.000,00			646.000,00
Teatro Luis de Camões	20.318.150,00	-179.050,00			20.497.200,00
Rua da Tebaida	1.069.000,00	318.773,00		750.227,00	0,00
Crestelo nº 21 U2489/nº 32 U2710	137.000,00	-9.000,00			146.000,00
Antigo Dispensário	1.843.000,00	-270.313,65	313,65		2.113.000,00
Terreno da Estrada da Luz	35.469.000,00	-207.756,90	78.756,90		35.598.000,00
Quinta das Conchinhas	22.656.000,00				22.656.000,00
R Quinta Amarela - Porto	876.856,00	-34.544,00			911.400,00
R Pedro Nunes R.A. Quental	4.147.000,00	-129.000,00			4.276.000,00
Avª República, 16	10.778.400,00	234.834,91		10.543.565,09	0,00
Estrada de Benfica, 382, 4/4A	2.021.400,00	46.033,73		1.975.366,27	0,00
Quartel do Cabeço da Bola	9.000.000,00	1.183.281,55		7.816.718,45	0,00
Antigo Convento Santa Joana	8.381.200,00	2.125.536,68		6.255.663,32	0,00
Cruz do Montalvão - C.Branco	3.209.000,00	485.182,04		2.723.817,96	0,00
Estabelecimento Prisional Lisboa	53.874.200,00	1.795.916,21		52.078.283,79	0,00
Quartel do Braço de Prata	7.900.000,00	1.225.724,60		6.674.275,40	0,00
Avª EUA, 77	3.331.800,00	719.062,27		2.612.737,73	0,00
Terreno contiguo ao EPL	15.015.800,00	78.442,00			14.937.358,00
	206.059.806,00	6.990.604,44	79.070,55	91.430.655,01	107.559.476,00

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

Conforme referido na nota 2 as propriedades de investimento encontram-se valorizadas ao justo valor. A metodologia utilizada para apuramento do justo valor assentou no valor de mercado dos imóveis com base em avaliações efetuadas por peritos independentes com referência a 31 de Dezembro de 2013.

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, o rédito associado às propriedades de investimento do Grupo, tinham a seguinte composição:

	Rendas	
Imóvel	31-Dez-13	31-Dez-12
Estab. Prisional Lisboa	2.787.981,48	
Teatro Luís Camões	2.169.815,88	2.099.268,48
Rua Comércio, 33/55	426.712,56	412.659,80
Quartel Cabeço da Bola	425.761,56	417.740,88
Quartel Braço de Prata	358.515,36	
R.Pedro Nunes/R.A.Quental	261.248,64	252.756,00
Cruz do Montalvão, C.Branco	226.020,48	
Avª EUA, 77	92.152,44	
Edifício Satélite	-	1.740.556,20
Total	**6.748.208,40**	**4.922.981,36**

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
Rua Quinta Amarela, Porto	Método do Valor Residual Método Comparativo de Mercado Método do Custo	(d) (a) (b)	6 meses para elaboração e aprovação projetos; 24 meses para construção; 24 meses para vendas;	8,00%	n.a.	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Estabelec Pris Lisboa(R.M.Front), Lisboa	Método do Valor Residual	(d)	2 anos aprovação ; 8 anos construção; 8 anos comercialização	11,00%	n.a.	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Terreno contiguo EPL, Lisboa	Método do Valor Residual	(d)	3 anos aprovação ; 8 anos construção; 8 anos comercialização	11,00%	n.a.	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Rua da Tebaida, Lisboa	Método do Valor Residual	(d)	1 ano para aprovação; 2 anos construção; 2 anos comercialização	11,00%	n.a.	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
A.V. REPUBLICA,16,LISBOA	Método do Rendimento Método do Custo	(c)(b)	n.a.	n.a.	7,15%	7,75%	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Rua Comércio, 33/55, Lisboa	Método de Comparação de Mercado	(a)	n.a.	n.a.	7,50%	7,00%	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Terreno Estrada da Luz, 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.
Cresteio, nº. 21/32, Seia	Método de Comparação de Mercado e o Método do Custo e Método do Valor Residual	(a) (b) (d)	2 anos para aprovação de projectos; 1,5 anos para construção e alterações; 2,5 anos para comercialização;	10,00%	n.a.	n.a.	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Prédio Coimbra - Ladeira da Paula	Método de Comparação de Mercado, Método do Custo e Método do Rendimento	(a) (b) (c)	n.a.	n.a.	n.a.	9%	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Antigo dispensário, Lisboa	Método do Valor Residual	(d)	1 ano aprovação ; 1 anos construção; 2,5 anos comercialização	9,00%	n.a.	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Quinta das Conchinhas, 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.
Estrada Benfica,382,384-384A,Lx, Lisboa	Método do Valor Residual	(d)	1 ano aprovação ; 1,5 anos construção; 2,5 anos comercialização	9,00%	n.a.	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
R.Pedro Nunes/R.A.Quental, Faro	Método de Comparação de Mercado e o Método de Rendimento	(a) (c)	n.a.	n.a.	6,50%	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva	n.a.
Teatro Luis Camoes, Lisboa	Método do Rendimento	(c)	n.a.	n.a.	9,75%	n.a.	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Quartel de Braço de Prata, R. Vale Formoso de Baixo 104, Lisboa	Método do Valor Residual	(d)	1 ano aprovação ; 2 anos construção; 3,5 anos comercialização	10,00%	n.a.	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Antigo Convento Santa Joana, Lisboa	Método do Valor Residual do Solo (DCF)	(d)	1 ano aprovação ; 2 anos construção; 4 anos comercialização	11,50%	n.a.	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Av ELIA, 77, Lisboa	Método do Rendimento e Método de Comparação de Mercado	(a) e (c)	n.a.	n.a.	2,77%	n.a	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Cruz do Montalvão, C.Branco	Método de Comparação de Mercado, Método do Custo e Método do Rendimento	(a) (b) (c)	n.a.	n.a.	7,25%	9,50%	Valor suportado por prospecção de mercado	n.a.
Quartel Cabeço da Bola, Lx	Método do Custo	(b)	n.a.	n.a.	n.a.	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 transacção recente de propriedades na mesma área de localização, cujas características sejam comparáveis ou semelhantes.
No caso do património imobiliário com características muito específicas ou em cuja área geográfica não haja representatividade de imóveis comparáveis, dada a inexistência de um mercado, estabilizado e sustentado, poderá ser apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise.
Os dados resultantes da prospecção de mercado são objecto de estratificação, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a sua correcta comparação, na determinação das suas características mais relevantes. Os dados são recolhidos em diversas fontes do mercado imobiliário.

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

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

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

6. Participações financeiras – outros métodos

Participações Financeiras - Outros Métodos	31-12-2013	31-12-2012
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 2013		
Activos Intangiveis	Programas de Computador	Total
Activo Bruto		
Saldo Inicial	1.697,40	1.697,40
Adições	0,00	0,00
Revalorizações		
Alienações		
Outras Transf e Abates		
Saldo Final	1.697,40	1.697,40
	1.697,40	1.697,40
Amortizações Acumuladas		
Saldo Inicial	169,74	169,74
Adições	169,74	169,74
Revalorizações		
Alienações		
Outras Transf e Abates		
Saldo Final	339,48	339,48
	339,48	339,48
Valor escriturado	**1.357,92**	**1.357,92**

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	31-12-2013		31-12-2012	
	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	2013				2012			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
Activos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Prejuizos Fiscais reportáveis	37.152.388,46	-3.186.004,68		33.966.383,78	21.483.173,04	15.669.215,42		37.152.388,46
Reavaliações efectuadas	8.458.943,68	-715.927,04		7.743.016,64	4.192.710,28	4.266.233,40		8.458.943,68
Outras Provisões e ajustamentos não aceites fiscalmente				0,00				0,00
Outros								
	45.611.332,14	-3.901.931,72	0,00	41.709.400,42	25.675.883,32	19.935.448,82	0,00	45.611.332,14
Passivos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Reavaliações efectuadas	2.053.377,07	245.747,68		2.299.124,75	5.084.125,84	-3.030.748,77		2.053.377,07
(...)				0,00				
Outros				0,00				
	2.053.377,07	245.747,68	0,00	2.299.124,75	5.084.125,84	-3.030.748,77	0,00	2.053.377,07

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	31-12-2013		31-12-2012	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Activo				
Imposto s/Rendimento	432.313,48		567.303,41	
Imposto s/ Valor Acrescentado	751.457,59			
Outros Impostos	548.441,06		548.441,06	
	1.732.212,13	**0,00**	**1.115.744,47**	**0,00**
Passivo				
Imposto S/Rendimento				
Imposto s/valor Acrescentado			48.106,85	
Retenção na Fonte	5.739,92		4.802,28	
Contribuições p/Seg Social	6.589,05		5.110,56	
Outros Impostos	1.917.837,72		1.847.037,78	
	1.930.166,69	**0,00**	**1.905.057,47**	**0,00**

11. - Outras contas a receber

Outras Contas a receber	31-12-2013		31-12-2012	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Devedores por Acréscimos de Rendimentos	4.422.244,63		2.892.702,27	
Devedores relativos a imóveis diversos	4.767.241,71	49.327.572,31	9.013.250,26	32.112.782,14
Fornecedores	183.386,32		109.935,50	
Sagestamo - Juros 2007 Locacest			309.254,68	
Outros	245.159,88		163.653,10	
	9.618.032,54	**49.327.572,31**	**12.488.795,81**	**32.112.782,14**

O valor dos ativos financeiros valorizados ao custo amortizado é de 2 milhões de euros e é referente a valores a receber em prestações relacionados com a venda de dois imóveis: Rua Camilo Castelo Branco, 94 em Famalicão e o PM/5 – Forte da Ameixoeira.

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

Outras Contas a Receber	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
	2013		2012	
Valores em divida por venda imóveis				
Devedores Vendas a Prestações		22.169.930,21	2.292.967,66	22.725.982,14
Município de Santarém (EP.Santarem)		4.636.800,00		4.636.800,00
Fundo Estamo	1.255.000,00		1.255.000,00	
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	
Complexo Desportivo da Lapa		9.906.152,87	1.501.023,08	
Carrascal		4.750.000,00		4.750.000,00
Convento do Desagravo		7.864.689,23		
Outros			452.017,81	
TOTAL	**4.767.241,71**	**49.327.572,31**	**9.013.250,26**	**32.112.782,14**

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	31-12-2013		31-12-2012	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Devedores por Acréscimos de Rendimento				
Juros a receber	3.810.728,30			
Indemnizações por ocupação			2.415.083,71	
Rendas	96.787,88			
Juros s/Contratos	429.349,49		341.119,49	
Rendas Contrato Precário				
Outros	85.378,96		136.499,07	
	4.422.244,63	**0,00**	**2.892.702,27**	**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	31-12-2013		31-12-2012	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Gastos a reconhecer				
Seguros	26.047,36		40.356,13	
Acordo Revogatório de CPCV - Museu da Ciência	5.260.601,76		6.575.752,20	
Diversos	44.566,41		35.835,40	
	5.331.215,53		**6.651.943,73**	
Rendimentos a Reconhecer				
Rendas	1.633.254,78		1.522.142,85	
Outros Rendimentos	11.472,47		11.292,01	
	1.644.727,25		**1.533.434,86**	

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 a 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)	31-12-2013	31-12-2012
Mercadorias	658.754.559,42	765.171.641,60
Matérias-primas, subsidiárias e de consumo		
Produtos Acabados e intermédios		
Produtos e Trabalhos em curso		
Adiantamentos por conta de compras	238.827.203,60	278.122.054,60
	897.581.763,02	**1.043.293.696,20**

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 26,152 milhões de euros dos imóveis registados em mercadorias.

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

	2013	2012
Predio urbano Perogil-Lt 43 BH 2	27.000,00	27.800,00
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	20.000,00
Rust.Qt Raiz,lt20,S J Batist-U 2767	20.000,00	20.000,00
Urb,Qt Conceiçao Lt 18,Alcob-U 1926	71.000,00	76.000,00
Ub-Agreg IF Luzostela-Esgueira U862	2.028.600,00	3.500.000,00
Predio Rustico "Cabeças"- U 148-AM	32.300,00	32.300,00
Lt Av Independ. Setubal U-2663	636.769,00	695.360,00
Chalet Faial	2.798.608,02	2.409.900,00
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	113.000,00	122.000,00
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,80-86	295.600,00	316.300,00
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,88	106.800,00	118.700,00
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,96A-96D	196.100,00	215.800,00
Av.Com.Grande Guerra,52	446.053,00	524.087,00
Rua da Tebaida	0,00	750.227,00
Av. Elias Garcia, 103	7.559.900,00	7.713.500,00
Av. Afonso Costa, 3,3A/R.H.Cruz,1	5.165.400,00	5.304.700,00
R. S. Bento, 347 a353	1.070.820,00	1.123.795,00
R.Conselheiro J.S.Ribeiro,4-4A	2.532.000,00	3.070.924,00
5 de Outubro, 153	11.504.045,00	11.242.040,00
Pav. do Conhecimento	26.000.000,00	26.000.000,00
R. Tenente Espanca, nºs. 20/24	2.915.600,00	1.908.854,00
Av. Defensores de Chaves, 6-6A	7.676.500,00	7.713.800,00
PM5/ALMADA-QUARTEL TRAFARIA	2.161.105,53	2.155.780,24
PM3 E PM4/ALMADA.BAT.E RED.ALPENAS	2.806.750,00	3.050.720,00
AV.REPUBLICA,16,LISBOA	0,00	9.563.900,00
R.MARTENS FERRÃO,11, LX	7.911.200,00	8.277.600,00
R.BRAANCAMP,90/R.A.HERCULANO,54,LX	7.586.000,00	7.706.000,00
a transportar 1	91.984.447,55	103.963.384,24

(CONTINUAÇÃO)	2013	2012
R.Sto Ildefonso,501/527,Porto	650.000,00	659.000,00
R.Julio Dinis, 63-81	2.203.070,00	2.308.670,00
R.General Ferreira Martins,8,8A,8B	1.129.000,00	1.292.000,00
R.Manuel Marques, 5 e 5A	176.000,00	176.005,20
R.Comb.Grande Guerra,170	224.700,00	283.300,00
R.Alexandre Herculano, 37	6.940.000,00	6.582.000,00
Quartel da Estrela, 69,Lx	3.886.358,00	3.968.518,00
R.Braancamp,5 a 5D, Lx	3.041.708,00	3.041.700,00
R.Filipe Folque,67 a 67C,Lx	2.794.000,00	2.842.211,29
R.Restauração,334 a 336,Porto	1.658.700,00	1.693.600,00
R.J.Estevao,22/R.A.Heroismo,3e3A,Lx	565.000,00	610.000,00
R.Pinheiro Chagas,20 e 20A,Lx	3.424.000,00	3.523.000,00
Convento do Desagravo-C.Sta.Clara	0,00	7.098.261,12
Av.José Malhoa,lte 1680, Lx	7.731.000,00	7.771.015,00
Largo Andaluz, 17-17A, Lx	1.154.000,00	1.283.343,41
Colégio S.Bernardino-Peniche	2.856.000,00	2.974.000,00
Hospital do Desterro-Lx	5.642.000,00	5.476.100,00
Convento S. Francisco-Setúbal	4.718.000,00	4.846.000,00
R.Angelina Vidal/Damas.Monteiro,132	9.624.000,00	9.834.000,00
Av.D.Luis I,5 a 5C, Lx	1.095.260,00	1.160.960,00
R.Rodrigo Fonseca,73, Lx	5.382.200,00	5.471.500,00
R.Rodrigo Fonseca,57e57A,Lx	2.882.000,00	2.922.000,00
Av.José Malhoa 11,1673,Lx	9.712.164,00	9.777.570,00
Av.Duque Loulé,39-39A,Lx	5.126.000,00	5.101.700,00
R.Castilho,30-30C/R.Al.Herc.,42	4.880.100,00	4.806.700,00
Estrada Benfica,382,384-384A,Lx	0,00	1.989.766,27
E.P.Portimão	1.074.205,00	1.074.205,00
Quartel do Cabeço da Bola	0,00	7.816.718,45
E.P.Castelo Branco	4.454.300,00	4.906.726,70
Quinta da Bela Vista-Campanhã	5.674.200,00	5.726.600,00
Av.Al.Gago Coutinho,132-132A,Lx	2.026.000,00	2.048.000,00
R.Alv.Coutinho,14e16/FornoTijolo,73	3.134.000,00	3.266.614,01
R.Rodrigo Fonseca,55.Lx	5.044.900,00	5.074.600,00
R.D.Estefania,14-16,Lx	2.695.200,00	2.737.000,00
Terreno-Av.Santos Dumont,Lx	4.305.800,00	4.428.949,58
Terreno R.Alex.Sá Pinto(C.Salésias)	6.730.000,00	6.710.300,00
R.Gomes Freire,18-30,Lx	2.698.900,00	2.847.600,00
Estrada Benfica,677,701/Az.S.Baena	16.210.000,00	16.031.390,00
Av.Republica,79,79A,B,C,Lx	11.777.900,00	10.839.222,10
R.Almeida Brandão,nº39,Lx	0,00	9.535.804,00
Antigo Convento Santa Joana,Lx	0,00	5.866.285,94
R.Sta.Catarina, 258 a 268, Porto	1.799.100,00	1.866.100,00
a transportar 2	247.104.212,55	292.232.330,31

(CONTINUAÇÃO)	2013	2012
Av. 5 de Outubro,87-87A,Lx	6.637.059,00	6.865.923,00
Quartel da Graça, Coimbra	2.439.635,00	2.439.635,0
Terreno R.Imprensa à Estrela,Lx	1.587.600,00	1.623.000,00
R.S.Catarina,250a256,frC,Porto	55.300,00	59.800,00
Av.Visconde Valmor,72 a72C,Lx	7.734.369,00	7.787.387,00
R.Formosa,270 a 286,fr.B,Porto	126.000,00	132.500,00
Hospital Miguel Bombarda	20.820.000,00	20.565.300,00
R.Castilho,203/R.P.A.Vieira,1,Lx	7.781.861,00	8.050.201,00
R.Augusto Rosa,Porto	1.304.200,00	1.649.500,00
Cruz do Montalvão, C.Branco	0,00	2.633.467,96
R.das Pedras Negras,22-26, Lx	1.721.000,00	1.629.388,66
Av.de Berna,26, Lx	6.674.776,00	6.846.830,00
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	3.018.000,00	3.331.000,00
R.D.Carlos Mascarenhas,46 a 46B,Lx	912.000,00	1,118.000,00
Rua Castilho,36, Lx	1.950.000,00	2.089.398,00
R.do Cais das Pedras,52, Porto	97.000,00	98.000,00
Alto dos Escaroupins,Pço Arcos	219.780,00	244.200,00
Av.Gago Coutinho,30,Lx	19.922.000,00	19.969.000,00
R.da Atalaia, 138a144, Lx	1.441.055,55	1.441.055,55
R.Damasceno Monteiro,113a113B	257.000,00	280.000,00
Terreno-Janelas Verdes/Tv.S.Brás,Lx	891.700,00	904.000,00
Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front)	0,00	52.065.368,79
R.do Benformoso,278a294,frA	131.013,34	77.475,13
R.do Benformoso,278a294,frB	124.482,07	70.943,85
R.do Benformoso,278a294,frC	154.722,06	101.183,85
R.do Benformoso,278a294,frD	205.122,06	151.583,85
R.do Benformoso,278a294,frE	144.642,06	91.103,85
R.do Benformoso,278a294,frF	144.642,06	91.103,85
R.do Benformoso,278a294 G	145.650,06	92.111,85
R.do Benformoso,278a294,frH	164.802,06	111.263,85
R.do Benformoso,278a294,frI	129.522,06	75.983,85
R.do Benformoso, 278a294, fr J	119.442,06	65.903,85
R.do Benformoso, 278a294,frM	230.322,03	176.783,85
R.do Benformoso,278a294,fr N	231.234,51	177.696,31
Quartel do Braço de Prata	0,00	6.674.275,40
R.das Gaivotas,10a24/R.F.Tomás,68,L	712.900,00	712.900,00
R. da Junqueira,112-114, Lx	4.904.112,00	5.135.000,00
R.Soc.Farmaceutica,36-38,Lx	1.016.300,00	1.023.400,00
Av.Casal Ribeiro,48a48C, Lx	2.048.733,52	2.048.733,52
Av.EUA, 77, Lx	0,00	2.612.737,73
Al.D.A.Henriques,45a45B,Lx	3.013.127,00	3.123.217,00
Av.Elias Garcia,12, Lx	2.132.878,24	2.132.878,24
a transportar 3	358.448.195,29	468.801.565,10

(CONTINUAÇÃO)	2013	2012
Av Casal Ribeiro,16-16B	9.539.000,00	9.847.000,00
Rua Palmira, nº 40	423.000,00	400.000,00
Rua S.Domingos à Lapa, 20,22,24,26	2.299.300,00	2.382.500,00
Av. do Mar, Funchal	3.371.790,00	3.470.960,00
Praça de Alvalade,18	3.896.000,00	3.925.400,00
R.de Lisboa(Lgo 3 Maio),A.Heroismo	1.230.880,00	1.237.520,00
R.do Benformoso,278a294,fr"L",Lx	84.162,04	30.623,80
Pça da Republica (art.1314),Setúbal	1.430.400,00	1.436.500,00
R.Campo Alegre,1459-fr.A	0,00	175.521,00
R.Campo Alegre,1459 fr.B	0,00	128.930,00
R.Campo Alegre,1459 - fr.C	0,00	184.026,00
R.Campo Alegre,1459 - fr.D	0,00	183.390,00
R.Braancamp,7-7E-fr.A	326.500,00	341.800,00
R.Braancamp,7-7E,fr.B	80.600,00	83.300,00
R.Braancamp,7-7E,fr.C	100.300,00	104.800,00
R.Braancamp,7-7E,fr.D	230.300,00	222.500,00
R.Braancamp,7-7E, fr.E	50.441,76	50.400,00
R.Braancamp,7-7E, fr.F	306.600,00	322.900,00
R.Braancamp,7-7E, fr.G	315.300,00	328.400,00
R.Braancamp,7-7E, fr.H	315.300,00	328.400,00
R.Braancamp,7-7E,fr. I	322.600,00	339.400,00
R.Braancamp,7-7E,fr.J	322.600,00	339.400,00
R.Braancamp,7-7E, fr.K	331.300,00	350.400,00
R.Braancamp,7-7E,fr. L	353.400,00	367.500,00
R.Braancamp,7-7E, fr.M	362.500,00	383.000,00
R.Braancamp,7-7E, fr.N	372.700,00	389.500,00
R.Braancamp,7-7E, fr.O	372.700,00	389.500,00
R.Braancamp,7-7E, fr.P	381.400,00	402.600,00
R. Braancamp,7-7E, fr.Q	381.400,00	402.600,00
R. Braancamp,7-7E, fr. R	391.600,00	415.600,00
R.Braancamp, 7-7E-fr. S	417.800,00	435.900,00
Hospital s. José, Lisboa	39.790.000,00	36.670.700,00
Hospital S.Antº. Capuchos	28.150.000,00	28.416.400,00
Av. Fontes Pereira de Melo, Porto	3.937.059,75	3.937.059,75
R.Direita de Pereiró(Viso),Porto	981.780,00	1.119.380,00
Ex-grupo Escolas Armadas de VF.Xira	8.197.300,00	8.197.300,00
R.Castilho, 45	16.823.000,00	17.210.000,00
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	487.165.012,84	599.580.479,65

(CONTINUAÇÃO)	2013	2012
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)	178.855,62	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)	0,00	13.686.174,43
Armazém na Av.Moçambique,Lourinhã	286.000,00	289.000,00
R.Formosa,254, Porto	2.474.500,00	2.454.500,00
Armazém de Curvel,T.Vedras	137.000,00	140.000,00
Av.Visconde Valmor,19	2.517.000,00	2.650.000,00
R.António Carneiro,98, Porto	6.744.700,00	7.056.000,00
Av. Carlos I, 134a134B, Lx	1.970.300,00	2.174.600,00
Estabel. Prisional de Santarém	1.117.300,00	4.636.800,00
SF Oliveira Frades-A.Descobrimentos	89.879,40	89.510,40
R.Rodrigo da Fonseca,198-202,Lx	4.650.300,00	4.650.300,00
SF Viseu-R.D.Alves Martins, 5	403.692,00	403.200,00
SF Viseu-R.D.Ant.Alves Martins, 1	242.412,00	237.700,00
SF Mangualde - R.D.Sebastião Alc.,3	225.900,00	238.800,00
SF Caminha-R.S.João	330.400,00	338.000,00
SF Grandola-A.J.Vasconc.Nunes	236.900,00	243.432,00
SF Montijo-R.C.F.Silva Jr,48C	368.500,00	398.200,00
SF Moita-A.D.Teófilo Braga, 42A-B	345.200,00	360.700,00
SF Almada 3-P.Pedro M.Bernardes, 2,	493.400,00	511.000,00
SF Benavente-L.Ant.Quental,1,2	398.600,00	406.800,00
SF Coruche-R.25 Abril	201.969,00	201.600,00
SF Lousada-Ed.Lousatur	135.541,80	135.172,80
SF Felgueiras 1-Ed.Felg.Trade Cente	575.052,00	574.560,00
SF Paredes-Av.Pde Moreira das Neves	359.543,00	359.400,00
SF P.Varzim-R.Ramalho Ortigão,59	528.000,00	544.500,00
SF Vila Conde-A.A.C.Araujo,255-270	503.100,00	514.700,00
SF Matosinhos 2 - RP Costa, 366a372	0,00	762.148,80
a transportar 5	517.867.684,66	639.713.138,68

(CONTINUAÇÃO)	2013	2012
SF Valongo 2-R.S.Silvestre, 175	592.165,00	594.200,00
SF Valongo 1 - Rotunda 1ºMaio 168	450.500,00	465.900,00
DF VN Gaia 1-R.14 Outubro 1043-1063	0,00	680.900,00
SF VN Gaia 4 - Av.ª República	1.063.368,00	1.060.100,00
SF Gondomar 2 - R.Ferraria 146	371.234,40	370.742,40
SF Porto 1 - R.Pinto Bessa, 606-612	832.938,72	832.446,72
SF Porto 3-A.Fernão Magalhães 1014	0,00	950.300,00
SF Porto 2-R.Gonç.Sampaio 259 e 269	1.551.038,00	1.592.400,00
SF Porto 4-R.Damiao de Gois,338	0,00	1,023.700,00
SF Porto 5-R.dos Bragas,190,196,202	0,00	857.808,00
SF Cascais 1-Av.Ultramar,edif.Vimar	2.775.333,62	2.774.472,62
SF Sintra 1-Av.MFA 14	958.200,00	981.100,00
SF Sintra 4-Av.Miguel Bombarda,27-9	881.000,00	903.000,00
SF Amadora 1-R.C.Paquito,19C	531.500,00	535.800,00
SF Mafra - Largo da Boavista	604.800,00	604.800,00
SF Lisboa 7-R.Alfredo Soares,2	1.069.000,00	1.102.600,00
SC DGCI-R.Fanqueiros 1-7	0,00	1.180.065,60
SC DGCI-R.Prata 10	1.840.500,00	1.845.446,40
SC DGCI-R.Duque Avila,71	8.209.000,00	8.231.932,80
DF Leiria-Av.CCGuerra, 50-52	909.200,00	968.500,00
DF Leiria-Av.CGGuerra, 48	527.400,00	537.100,00
SF Seixal 2-Pta Qta Vinha, 6a8	652.000,00	660.300,00
SF Penafiel-Pcta.da Alegria, 5a9	386.695,00	391.814,00
SF VN Gaia 2- Av.Rep.1129,1143e1151	0,00	771.624,00
SF T.Vedras R.Dr.Carlos França, 23	828.000,00	840.500,00
SF Lisboa 1-Av.Gen.Roçadas,9 a 13	1.754.000,00	1.768.800,00
SC DGCI - R.Comércio,31	1.547.000,00	1.613.102,40
DGCI-R.da Prata,10 a 22	771.800,00	835.600,00
SF Palmela-R.Escola Prp.H.Capelo,23	393.800,00	422.800,00
SF Alcácer do Sal-Lgo Pedro Nunes	321.100,00	323.600,00
DF Paredes Coura-R.Cons.Miguel Dant	236.300,00	253.500,00
SF Cascais 2-R.Dr.JJAlmeida 12	654.400,00	247.600,00
SF Cascais 2-R.Dr.JJ Almeida, L1	250.600,00	254.927,23
SF Amadora 2-P.Alves da Cunha,3-3A	909.000,00	924.500000
SF Alcobaça-R.Af.Albuquerque, 63	448.900,00	455.000,00
SF Alenquer-L.Rainha S.Isabel, ltB	299.250,00	299.250,00
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, B	59.850,00	59.850,00
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, C	59.850,00	59.850,00
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, D	59.850,00	59.850,00
a transportar 6	550.667.257,40	678.048.920,85

(CONTINUAÇÃO)	2013	2012
Terrenos anexos ao EP Alcoentre	0,00	1.840.900,00
PM/95 – Oeiras – Quartel Bat.Carrascal	5.348.550,00	5.342.400,00
Tv.Cruz Torel,1,3/R.j. Andrade,1,Lx	2.439.800,00	3.111.630,00
Av. Luisa Todi,371 a 379,Setubal	3.319.800,00	3.373.776,00
Edif.em Avidos, U188,VN Famalicão	453.000,00	605.900,00
Edif. Fabril em Gueifães,U2592, Maia	1.381.600,00	1.422.100,00
R.J.Fer.339,U1454,Riba D'Ave, VNF	583.541,28	583.541,28
Av. MM carmo,1-fr. F U2687 Guarda	397.000,00	404.400,00
Qta dos Chões,frA U946, Gouveia	17.640,00	17.640,00
Qta dos Chões,frD U946, Gouveia	64.100,00	67.730,00
Qta dos Chões,frD U946, Gouveia	17.640,00	17.640,00
Praça da Republica,frA U3333, Tavira	0,00	621.500,00
Av.Dr.Bernard.Silva, fr A U4522, Olhão	114.330,00	128.100,00
Av.Dr.Bernard.Silva, fr A U4523, Olhão	114.800,00	128.670,00
R.O 1º de Janeiro,19-23, fr A U4524, Olhão	259.100,00	290.270,00
R. 25 de Abril,89-99, frB U5866, Aljezur	145.152,00	145.152,00
R.Telecomun.4,frA – U8068, Albufeira	515.000,00	505.700,00
R.Telecomun.4,frB – U8068, Albufeira	207.500,00	263.692,80
Lgo Portas do Céu,frA u5553, Loulé	307.400,00	371.230,00
Lgo Portas do Céu,frB u5553, Loulé	132.688,08	132.688,08
Lgo Portas do Céu,frC u5553, Loulé	129.000,00	155.830,00
R.Marq.Marialva,13-fr N U3976-Canta.	136.858,00	166.112,35
R.Marq.Marialva,14-fr O U3976-Canta.	122.851,00	104.500,00
R.Marq.Marialva,20-frAj U3976-Canta.	347.291,00	337.600,00
A.Frei HPinto,12-fr G U2435,Covilhã	184.150,00	203.300,00
A.Frei HPinto,12-fr H U2435,Covilhã	204.825,60	204.825,60
Av. Londres,fr C-U1501-Guimarães	216.977,00	226.000,00
Av. Conde Margaride,fr F U1539-Guimarães	427.823,00	432.100,00
Edif. Milão,fr BE-U1098 VN Famalicão	571.092,00	590.240,00
R.D.Costa Jr,25-29,fr A U 2521,Braga	251.726,00	253.771,00
R. Cinema,fr B U2859 Almodovar	84.600,00	87.500,00
Av. 5 de Outubro,fr A U2874, Ourique	165.400,00	173.600,00
Rua 26,fr A U3045, Espinho	607.300,00	617.000,00
R.Sto Antonio,fr.BC U 1734 Vale Cambra	387.200,00	405.600,00
R.Dr. S.Cunha,fr A U1196-Condeixa a Nova	374.800,00	384.800,00
R.Dta do Viso,120,224 Ramalde	55.800,00	58.300.00
Qta Jacarandás,Lte 2, Olhão	301.900,00	362.288,00
Qta Jacarandás,Lte 3, Olhão	301.900,00	362.288,00
Qta Jacarandás,Lte 4, Olhão	29.000,00	34.835,40
Qta Jacarandás,Lte 5, Olhão	29.000,00	34.835,40
Qta Jacarandás,Lte 6, Olhão	29.000,00	34.835,40
a transportar 7	571.444.392,36	709.861.742,16

(CONTINUAÇÃO)	2013	2012
Qta Jacarandás,Lte 7, Olhão	29.000,00	34.835,40
Qta Jacarandás,Lte 8, Olhão	29.000,00	34.835,40
Qta Jacarandás,Lte 9, Olhão	29.000,00	34.835,40
Qta Jacarandás,Lte 10, Olhão	29.000,00	34.835,40
Qta Jacarandás,Lte 11, Olhão	29.000,00	34.835,40
Qta Jacarandás,Lte 14, Olhão	29.000,00	34.835,40
Qta Jacarandás,Lte 15, Olhão	29.000,00	34.835,40
R.S.Nicolau,fr L U1619 Sta Maria da Feira	209.722,00	242.500,00
R.S.Nicolau,frM U1619 Sta Maria da Feira	416.678,00	407.000,00
Largo da Igreja,4,frA U1154-Alvito	162.900,00	175.600,00
Praça Municipio,6-frD U4633-Castro V.	105.900,00	116.600,00
R.Part.R.Poeta C.frB U1848 Anadia	102.821,00	93.300,00
R.Part.R.Poeta C.frF U1848 Anadia	291.879,00	297.360,00
Qta Carramona,frA U1639 Aveiro	96.314,40	96.314,40
Qta Carramona,frA U1640 Aveiro	97.776,00	97.776,00
Qta Carramona,frA U1641 Aveiro	96.364,80	96.364,80
Qta Carramona,frA U1642 Aveiro	96.516,00	96.516,00
R.S. Marcos Campo,59 U3993 R. Monsaraz	325.500,00	335.300,00
Rossio M.Pombal,16,7,8 U1083 Estremoz	372.700,00	434.300.00
R.S.Sebastião,10 frB U3288.C.Marim	280.100,00	332.200,00
R.Direita do Viso,224 U8711 Ramalde	3.391.000,00	3.544.800,00
R.Direita do Viso,224 U8712 Ramalde.	3.504.200,00	3.663.200,00
SF Almada-RGS Correia 150307-U973 C	209.200,00	362.750,00
SF Almada-RGS Correia 150307-U973 D	210.800,00	181.375,00
SF Almada-RGS Correia 150307-U973 E	236.700,00	181.375,00
R.Cidade Goa/A. Moscavide, fr.CN	22.708.000,00	22.676.000,00
Av. Infante D. Henrique,34 U506	899.000,00	910.000,00
Av. Infante D. Henrique,36 U505	6.065.800,00	6.444.900,00
Casal do Soeirinho,Sob.Curvo,U2341,TV	1.137,02	1.137,02
Casal do Soeirinho,Sob.Curvo,U2342,TV	96.911,14	96.911,14
Casal do Soeirinho,Sob.Curvo,R106EE,TV	32.000,00	11.300,00
R.Sto Antonio,Cartaxo U6909	362.730,00	389.410,00
Armaz. Em Lugar Mabarrecada, U6184	436.153,00	847.800,00
Qta Chacão U-6931, Alenquer	638.000,00	658.000,00
R. Serpa Pinto,75-83 U859, VNG	303.100,00	303.100,00
R. Serpa Pinto,75-83 U4089, VNG	165.900,00	165.900,00
R. Serpa Pinto,75-83 U4396, VNG	1.352.141,28	1.352.141,28
Agua Franca,Pontével,U 1985, Cartaxo	143.136,00	143.136,00
Bairro S. Bento,U1052, P. Chaves	177.376,00	177.376,00
RSB Vitor,12-20 U1461,Vitória, Porto	1.957.536,00	1.957.536,00
a transportar 8	617.193.384,00	749.786.868,60

(CONTINUAÇÃO)	2013	2012
Arm.EN8-nº6 Cintrão U5135 Bombarral	551.000,00	555.000,00
0R.CMR Franc., 13-17 fr C U 4122 Alcoch	84.000,00	97.622.31
R.CMR Franc., 13-17 fr D U 4122 Alcoch	118.200,00	117.477,69
Av 25 Abril, 113, fr H U761 M Canavezes	97.230,00	126.620,38
Av 25 Abril, 113, fr I U761 M Canavezes	39.612,00	36.821,36
Av 25 Abril, 113, fr J U761 M Canavezes	49.215,00	39.326,21
Av 25 Abril, 113, fr K U761 M Canavezes	40.813,00	33.189,32
Av 25 Abril, 113, fr L U761 M Canavezes	15.005,00	13.901,94
Av 25 Abril, 113, fr M U761 M Canavezes	46.814,00	38.073,79
Av 25 Abril, 113, fr N U761 M Canavezes	37.211,00	34.566,99
R. MR Alm., 130-168 fr A U3707 Gondom	91.409,00	91.246,86
R. MR Alm., 130-168 fr E U3707 Gondom	194.914,00	194.567,10
R. MR Alm., 130-168 fr F U3707 Gondom	85.129,00	84.977.99
R. MR Alm., 130-168 fr G U3707 Gondom	41.169,00	41.095,92
R. MR Alm., 130-168 fr H U3707 Gondom	24.655,00	24.611,11
R. MR Alm., 130-168 fr I U3707 Gondom	193.518,01	193.174,02
A. Boavista, 757-67 fr A U10636 Porto	28.297,00	28.002.56
A. Boavista, 757-67 fr B U10636 Porto	515.146,00	656.310,00
A. Boavista, 757-67 fr C U10636 Porto	525.252,00	516.297,20
A. Boavista, 757-67 fr D U10636 Porto	586.563,00	576.677.72
A. Boavista, 757-67 fr E U10636 Porto	586.563,00	576.677.72
A. Boavista, 757-67 fr F U10636 Porto	586.563,00	576.677.72
A. Boavista, 757-67 fr G U10636 Porto	512.707,00	498.795,60
A. Boavista, 757-67 fr H U10636 Porto	481.054,00	472.980,74
A. Boavista, 757-67 fr I U10636 Porto	481.054,00	472.980,74
Avª Fernão Magalhães 431-7 U2243	1.430.100,00	
Avª Almirante Reis, 101-101A fr B	1.685.000,00	
R.Sta.Marta, 55 G-H, fr A U921A	769.699,73	
R.Sta.Marta, 55 -55A B, fr B U921B	6.862.200,00	
Armazém R. Carvalhal, U2763 Alenquer	105.000,00	
R. Artilharia Um, 33 U736 Lisboa	5.862.000,00	
R. Gen.H.Delagdo, 48-54- Cinfaes	232.848,00	
R. Sá da Bandeira, 37, Viana Castelo	748.414,00	
Av.Jose EV Neves, 16-18 Entronc	294.200,00	
R.TenCor.Salgueiro Maia, 1 TNovasI	139.800,00	
R.TenCor.Salgueiro Maia, 3 TNovasG	79.900,00	
R.TenCor.Salgueiro Maia, 3 TNovasH	36.800,00	
Lg.Barata, 2-2B CampoMaior fr B	113.600,00	
Pç.25 Abril-CaldasRainha U7978 B	934.000,00	
a transportar 9	642.500.038,74	765.171.641,60

(CONTINUAÇÃO)	2013	2012
V.Verde Baixo, fr O A.Valdevez	77.227,00	
V.Verde Baixo, fr P A.Valdevez	84.328,00	
V.Verde Baixo, fr Q A.Valdevez	99.341,00	
V.Verde Baixo, fr R A.Valdevez	54.148,00	
V.Verde Baixo, fr S A.Valdevez	111.228,00	
Av.Gen.H.Delgado, Lt A-Sines	127.512,00	
Av.Gen.H.Delgado, Lt B-Sines	127.512,00	
R. dos Fanqueiros, 9 a 19, Lisboa	2.001.283,20	
U.Pinhal Vila, 14-S.Magos fr A	45.130,91	
U.Pinhal Vila, 14-S.Magos fr B	54.157,09	
R.Dr.Costa Junior, 31-33 Braga	1.820.280,00	
R.M.Coutinho, 63-145 Braga-frA	94.547,00	
R.M.Coutinho, 63-145 Braga-frB	69.335,00	
R.M.Coutinho, 63-145 Braga-frC	34.667,00	
R.M.Coutinho, 63-145 Braga-frD	100.851,00	
R.M.Coutinho, 49-147 Braga-frA	154.680,00	
R.M.Coutinho, 49-147 Braga-frB	69.374,00	
R.M.Coutinho, 49-147 Braga-frC	97.446,00	
Av.Dr.Engº Ribeiro,96/8 Agueda, fr A	317.520,00	
Av.Dr.Engº Ribeiro,96/8 Agueda, fr B	129.306,00	
R. Cap.Salgueiro Maia, 13 Lagos fr B	324.460,08	
Av.5 Outubro, 45, fr A-Fafe	239.884,00	
Av.5 Outubro, 45, fr B-Fafe	211.663,00	
Pç.República-Beja	653.100,00	
Av.1ºMaio-fr B- Aljustrel	174.900,00	
R.Sousa Prado, 9B Odemira	170.300,00	
R.Foral, 20-fr B-Oliv.Bairro	77.616,00	
R.Foral, 20-fr C-Oliv.Bairro	51.408,00	
Travessa da Caraça, 16-18 Évora	994.800,00	
Av.Engº Duarte Pacheco- Alcoutim	258.100,00	
R.Vidigueira, 5-5B-fr A-Portel	77.900,00	
R.Pr.ARG.Vascon.,3-fr A-O.Hospital	49.000,00	
R.Pr.ARG.Vascon.,3-fr B-O.Hospital	52.600,00	
R.Pr.ARG.Vascon.,3-fr C-O.Hospital	68.700,00	
R.Pr.ARG.Vascon.,5-fr A-O.Hospital	192.000,00	
R.Dr.Fra.A.Dinis, 51-frY-F.Foz	830.900,00	
Av.Dr.Pa.Marcelino – fr B-Moimenta	42.692,00	
Av.Dr.Pa.Marcelino – fr A-Moimenta	49.808,00	
R.do Jardim-Sever do Vouga	286.474,00	
a transportar 10	652.976.217,02	765.171.641,60

(CONTINUAÇÃO)	2013	2012
R.Eng.Amaro da Costa, 14-Nelas	141.926,40	
Lg.Carmona/Pç.Dr.FSZenha-Guarda	1.170.000,00	
Av.D.NA.Pereira, 387 r/c-Barcelos C	178.238,84	
Av.D.NA.Pereira, 387 r/c-Barcelos D	741.970,97	
Av.D.NA.Pereira, 387 r/c-Barcelos E	194.819,19	
Zona Quintaloes, U2397B-Vidigueira	79.400,00	
R. Ponta Delgada, 69/69A	2.150.000,00	
Quartel Bateria Parede	1.121.987,00	
	658.754.559,42	765.171.641,60
TOTAL Mercadorias	**658.754.559,42**	**765.171.641,60**

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

	2013	2012
Av Eng Arantes Oliveira 193 Evora	5.916.400,00	6.065.800,00
Avª 24 de Julho	6.383.047,82	6.383.047,82
Calç Ajuda 151 a 155	7.120.000,00	7.240.000,00
Casal dos Zunidos	20.000.005,00	20.000.005,00
Palácio Belmarço	440.900,00	0,00
Formação Campo Mártires Pátria	2.853.000,00	0,00
Estab Prisional de Pinheiro da Cruz	81.275.002,50	81.275.002,50
Hospital Curry Cabral, Lx	18.770.000,00	19.174.000,00
Rua Monte do Vale	876.800,00	1.269.859,94
Hospital de Santa Marta, Lx	17.864.200,00	17.121.200,00
Terras do Guiao	1.156.400,00	1.325.748,12
Imov Quinta da Cartuxa	6.892.000,00	9.708.123,04
Hospital Ortopédico Dr José almeida	3.118.200,00	3.370.100,00
PM29/Terras do Desembargador	41.780.000,00	41.784.000,00
Quartel da Cumeada, Coimbra	6.993.500,00	7.005.000,00
Forte do Areeiro	1.148.200,00	1.272.800,00
Rua Sta Marta		8.312.000,00
Av. Fer Magalhães 431-7		1.461.600,00
Quartel do Bom Pastor	1.985.500,00	2.064.100,00
R. Artilharia Um, 33 Lx		6.151.250,00
Quartel da Bateria		2.430.340,00
Av. Almirante Reis 101		1.922.000,00
Quinta Aguas Livres Belas	4.387.735,10	4.387.735,10
Outros	9.866.313,18	28.398.343,08
	238.827.203,60	**278.122.054,60**

Os imóveis registados em inventários foram objeto de avaliação por peritos 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 1,827 milhões de euros.

14. – Clientes

CLIENTES	31-12-2013	31-12-2012
Clientes c/c	68.616.347,09	62.072.563,08
Total	**68.616.347,09**	**62.072.563,08**

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

	2013	2012
IGFIJ - Instituto Gestão F.Inf Just	20.258.853,85	30.536.580,55
INAG	2.006.922,12	2.006.922,12
Teatro Camoes	4.329.272,36	4.133.640,48
Direcção Geral Econ Norte	1.633.340,38	0,00
Secretaria Geral Min Econ	0,00	74.243,49
Secretaria Geral Min Cultura	4.329.272,36	4.133.640,48
IFAP	5.194.807,82	3.158.302,11
IDP	941.579,40	941.579,40
Centro Hospitalar de Lisboa	17.834.038,92	11.742.514,56
Agência Portuguesa do Ambiente	1.844.465,61	
DG Inf.Est.Minist.Defesa Nacional	2.942.645,52	
CCDR Alentejo	1.737.413,16	
Outros	5.563.735,59	5.345.139,89
	68.616.347,09	**62.072.563,08**

Do saldo de clientes em dívida a 31 de Dezembro de 2013, o total em dívida pelo Estado ou Outras Entidades Públicas ascende a 66 milhões de euros dos quais 20,2 milhões de euros referentes a rendas e 45,8 milhões de euros a juros e indemnizações por ocupação de espaços sem contrato de arrendamento.

15. - Caixa e depósitos bancários

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2013	31-12-2012
Depósitos Bancários	27.355.192,22	57.495.245,55
	27.355.192,22	**57.495.245,55**

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	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	850.000.000,00			850.000.000,00
Ajust. partes capital				0,00
Reservas Legais	1025.915,00			1025.915,00
Reservas Livres	12.533.889,12			12.533.889,12
Resultados transitados	-49.565.766,88		49.340.524,78	-98.906.291,66
Resultado Líquido	-48.574.896,50	227.669,79	48.574.896,50	227.669,79
Total	765.419.140,74	227.669,79	97.915.421,28	764.881.182,25

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	799.280,15	323.837,54				1.123.117,69
Outras Provisões	2.225.646,66	350.000,00				2.575.646,66
	3.024.926,81	673.837,54	0,00	0,00	0,00	3.698.764,35

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 2.575.646,66 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 1.123.117,69 euros foi constituída para fazer face a eventuais perdas resultantes dos processos judiciais em curso movidos por terceiros contra a empresa.

18. - Financiamentos obtidos

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31-12-2013		31-12-2012	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Suprimentos	42.474.515,72	379.270.641,46		424.745.157,18
Suprimentos - Juros 2010				
Suprimentos - Juros 2011				
Juros de suprimentos	23.921.888,39		64.401.841,73	
Empréstimo Sindicado	2.690.046,00	17.187.972,00	2.532.524,00	19.878.018,00
Leasing Rua do Comércio	192.781,01		336.246,70	277.177,60
	69.279.231,12	**396.458.613,46**	**67.270.612,43**	**444.900.352,78**

No exercício de 2013 foram pagos à SAGESTAMO juros de suprimentos no montante de 64, 4 milhões de euros.

As respetivas posições credoras a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 são as seguintes:

	31-12-2013	31-12-2012
Empréstimos concedidos		
Não Correntes		
SAGESTAMO	379.270.641,46	424.745.157,18
	379.270.641,46	**424.745.157,18**
Corrente		
SAGESTAMO	42.474.515,72	0,00
	42.474.515,72	**0,00**

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 2013, pode ser efetuada como se segue:

Empréstimo Sindicado	31-12-2013	31-12-2012
Por Maturidades		
Até 1 ano	2.690.046	2.532.524
De 1 ao até 2 anos	2.857.367	2.690.046
De 2 anos até 3 anos	14.330.605	2.857.367
De 3 anos até 4 anos		14.330.605
De 4 anos até 5 anos		
Seperior a 5 anos		
	19.878.018	**22.410.542**
Por Tipo de Taxa de Juro		
Taxa Fixa		
Expira num ano	2.690.046	2.532.524
Expira entre 1 e 2 anos	2.857.367	2.690.046
Expira entre 2 e 3 anos	14.330.605	2.857.367
Mais de 3 anos	0	14.330.605
	19.878.018	**22.410.542**

A análise por maturidade da dívida relativa ao *leasing* do imóvel sito na Rua do Comércio, em 31 de Dezembro de 2013, pode ser efetuada como se segue:

Leasing Rua do Comércio	31-12-2013	31-12-2012
Terrenos e Recursos naturais	64.697,31	205.865,20
Edificios e outras Construções	128.083,70	407.559,10
	192.781,01	**613.424,30**
Valor presente dos pagamentos minimos		
Até 1 ano	192.781,01	336.246,70
De 1 ano até 5 anos		277.177,60
Mais de 5 anos		
	192.781,01	**613.424,30**

19. – Fornecedores

Fornecedores	31-12-2013	31-12-2012
Fornecedores conta corrente	3.317.022,83	1.989.108,38
	3.317.022,83	**1.989.108,38**

O saldo de fornecedores respeita a valores não vencidos, que foram pagos no início de 2014 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

Outras Contas a Pagar	31-12-2013		31-12-2012	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Credores por Acréscimos de Gastos:			549.768,48	
Remunerações a Liquidar	30.807,31		7.650,24	
Juros a Liquidar	296.464,29		330.379,08	
Trabalhos realizados em imóveis	224.387,27		211.739,16	
Diversos	40.455,16			
Adiantamentos por conta de Vendas	38.356.360,00		52.592.697,00	
Outros Devedores	14.363.032,62		16.684.881,99	
Clientes - saldos credores	3.210,87		30.188,57	
	53.314.717,52	**0,00**	**69.857.536,04**	**0,00**

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

A empresa regista os rendimentos e os gastos de acordo com o princípio do acréscimo (especialização de exercícios) pelo qual são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que as quantias são recebidas ou pagas. A rubrica Credores por acréscimos de gastos totaliza o montante de € 592.114,03.

21. - Vendas e Prestações de serviços

Rédito das Vendas e dos Serviços prestados	31-12-2013	31-12-2012
Vendas		
Mercado Interno	40.820.446,10	34.685.700,00
Mercado Externo		
	40.820.446,10	**34.685.700,00**
Prestações de Serviços		
Mercado Interno		
Rendas	24.687.235,82	18.604.577,88
Mercado Externo		
	24.687.235,82	**18.604.577,88**
	65.507.681,92	**53.290.277,88**

As vendas de imóveis em 31 de Dezembro de 2013 podem ser decompostas como se segue:

	2013
Convento do Desagravo	7.864.689,23
Complexo Desportivo da Lapa	9.906.152,87
Rua Campo Alegre, 1459, fr A	197.326,00
Rua Campo Alegre, 1459, fr B	133.507,00
Rua Campo Alegre, 1459, fr C	171.176,00
Rua Campo Alegre, 1459, fr D	170.111,00
Av. 24 Julho148A/Av.Isanto, 2-2A	13.686.424,00
R. Padre Costa, 314a372, Matosinhos	793.450,00
R. 14 Outubro, 1043-1063, VNG	675.290,00
Av.F.Magalhães, 960-1014 Porto	942.550,00
R.Damião Gois, 320-338 Porto	984.910,00
R.dos Bragas, 190,6,202,8, Porto	858.230,00
R.Fanqueiros, 1a7, U8915 Lisboa	1.134.720,00
Av.Rep.1129,1143,1151 - Gaia	771.420,00
Terrenos anexos EP Alcoentre	1.905.000,00
SF Tavira-Pç Republica	625.490,00
	40.820.446,10

22. - Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

CMVMC	31-12-2013	31-12-2012
Inventário Inicial	879.362.685,94	807.323.884,84
Compras	56.465.684,45	107.880.912,95
Regularizações	88.108.178,86	
Inventário Final	806.395.815,66	879.362.685,94
	41.324.375,87	**35.842.111,85**

23. - Fornecimentos e serviços externos

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

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	31-12-2013	31-12-2012
Trabalhos Especializados	2.106.747,03	2.471.590,21
Publicidade e Propaganda	150.644,25	108.968,16
Vigilância e Segurança	2.189.649,40	2.177.819,53
Honorários	49.774,04	47.172,00
Conservação e Reparação	313.095,06	291.457,79
Material de escritório	1.799,23	4.453,28
Electricidade	403.410,68	406.788,06
Água	39.884,61	47.186,28
Deslocações, Estadas e Transportes	6.736,92	6.887,59
Rendas e Alugueres	39.919,93	32.019,06
Seguros	311.861,28	276.667,62
Contencioso e Notariado	13.826,42	20.895,68
Condominios	65.372,28	71.668,39
Outros	36.150,62	47.238,61
	5.728.871,75	**6.010.812,26**

24. - Gastos com o pessoal

GASTOS COM O PESSOAL	31-12-2013	31-12-2012
Remunerações	252.854,96	198.513,67
Encargos sobre Remunerações	62.134,63	42.414,48
Seguros	3.662,01	12.183,64
Outros Gastos com o Pessoal		2.934,60
	318.651,60	**256.046,39**

As remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais da ESTAMO em 2013, foram:

Remunerações aos orgãos sociais	2013	2012
Conselho de administração	157.871,58	119.755,62
Conselho Fiscal	40.758,20	0,00
Assembleia Geral	1.006,14	503,07
Roc	24.000,00	24.000,00

25. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)

Ajustamentos de inventários	31.12.2013		31.12.2012
	Perdas em Inventários	Reversão de ajustamentos em Inventários	
Mercadorias	26.152.326,22	3.963.128,76	-42.837.632,12
Adiantamento por compra de compras			-3.159.929,07
Perdas por imparidade	1.827.005,00		
	27.979.331,22	3.963.128,76	-45.997.561,19
	-24.016.202,46		

As perdas e reversões nos ajustamentos são registados em função do valor realizável líquido, o qual se encontra estimado em 31 de Dezembro de 2013 com base em avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes.

26. - Aumentos / reduções de justo valor

Aumentos/Reduções JV	31-12-2013	31-12-2012
Ajustamentos Positivos		
Propriedades de Investimento	8.212.786,99	0,00
	8.212.786,99	0,00

Aumentos/Reduções JV	31-12-2013	31-12-2012
Ajustamentos Negativos		
Propriedades de Investimento	1.222.182,55	2.246.275,70
	1.222.182,55	2.246.275,70

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 2013.

27. - Outros rendimentos e ganhos

Outros Rendimentos e Ganhos	31-12-2013	31-12-2012
Proveitos Suplementares	420.526,08	171.115,42
Outros rendimentos e Ganhos	29.273.308,49	33.318.185,09
Beneficio Penalidades Contratuais	1.269.383,20	
Juros Sobre Contratos		1.366.433,32
Juros Vendas Prestações		1.745.782,98
Correcções relativas a exercicios anteriores	1.064.512,08	2.881.013,36
Indmnizações por resolução do CPCV		679.437,52
Outros	5.895,12	155.639,54
	32.033.624,97	**40.317.607,23**

A rubrica " Outros rendimentos e Ganhos" no montante de 29.273.308,49 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 1.064.512,08 euros regista, essencialmente, o valor relativo às faturas que tivemos de emitir a algumas entidades, pelo motivo apresentado no ponto seguinte.

28. - Outros gastos e perdas

	31-12-2013	31-12-2012
Compensações Contratos		3.513.235,23
Impostos	1.253.681,72	1.902.579,42
Acordo Revogatório de CPCV	1.315.150,44	1.315.150,44
Correcções exercicios anteriores	1.121.207,28	1.996.943,39
Diversos	42.871,40	1.067.705,47
	3.732.910,84	**9.795.613,95**

A rubrica " Correções relativas a exercícios anteriores" no montante de 1.121.207,28 euros regista, essencialmente, o valor referente a notas de crédito emitidas e relativas a rendas de anos anteriores, mas compensadas por outras faturas com data de 2013 – isto deve-se ao fato de as entidades apenas procederem ao pagamento nesses moldes.

29. - Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O valor desta rubrica é composto por:

Gastos/Reversões de depreciação e amortização	31-12-2013	31-12-2012
Activos Fixos Tangiveis		
Equipamento de Transporte		821,25
Equipamento Administrativo	65.234,80	83.087,35
Outros Activos Fixos Tangiveis	790,57	2.421,42
Total	**66.025,37**	**86.330,02**
Activos Intangiveis		
Programas de Computador	169,74	169,74
	169,74	**169,74**
	66.195,11	**86.499,76**

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

Juros e Rendimentos e gastos similares obtidos/suportado	31-12-2013	31-12-2012
Rendimentos e Ganhos		
Juros bancários Obtidos	769.865,07	1.811.061,27
Juros Vendas em Prestações	1.657.647,75	
Juros sobre contratos promessa-compra	608.032,29	
	3.035.545,11	**1.811.061,27**
Gastos e Perdas		
Empréstimo sindicado	1.376.978,13	1.530.039,83
Juros de suprimentos	23.921.888,39	64.401.841,73
Compensação por contratos	2.018.104,40	
Juros Devolvidos DGTF		933.673,72
Outros Custos e Perdas Financeiros	2.093,15	48.995,14
	27.319.064,07	**66.914.550,42**

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 2013 e 2012, é o seguinte:

Provisões (aumentos/reduções)	31-12-2013	31-12-2012
Provisões		
Provisão p/processos judiciais em curso	323.837,54	201.787,96
Outras Provisões	350.000,00	
	673.837,54	**201.787,96**

32.- Imposto sobre o rendimento do período

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	31-12-2013	31-12-2012
Gasto/Rendimento por Impostos correntes	-11.998,01	-12.356,91
Gasto por redução ou reversão de um activo por impostos diferidos		
Gasto/Rendimento relac c/origem e reversão de diferenças temporárias	-4.147.679,40	22.966.197,59
Outros		
	-4.159.677,41	**22.953.840,68**

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 contabilístico	31-12-2013	31-12-2012
Resultado antes de imposto	4.387.347,20	-71.528.737,18
Gastos não dedutiveis	-4.413.227,07	8.334.000,19
Tributações Autónomas		
Diferenças Temporárias		
Utilização de Prejuizos fiscais não reconhecidos anteriormente		
Actualização de encargos com explorações agricolas		
Outros		
	-25.879,87	-63.194.736,99

A ESTAMO está sujeita a tributação em sede de Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) à taxa de 25% e correspondente Derrama de 1,5%. Em cumprimento do estabelecido no parágrafo 47 da IAS 12, o cálculo do imposto corrente do exercício de 2013 foi influenciado pela aplicação da taxa de 23% no cálculo dos ativos por impostos diferidos, tendo sido realizado o recálculo dos ativos por impostos diferidos de anos anteriores que se espera utilizar dentro do período estabelecido para a dedução dos prejuízos fiscais.

As declarações de autoliquidação, da ESTAMO ficam sujeitas a inspeção 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 31-12-2013	Empresa-mãe	Outras Partes Relacionadas
Saldos Passivos		
Sagestamo	457.435.185,20	
Fundiestamo		255.863,10
Saldos Activos		
Consest		3.437,81
Sagestamo	16.342,19	
Fundiestamo		42.208,11
Rendimentos		
Sagestamo	99.736,89	
Fundiestamo		86.744,55
Gastos		
Sagestamo	24.737.523,58	
Fundiestamo		255.863,10

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;

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

Francisco Cal
Presidente

Ondas Fernandes
Administrador

Hermínio Carreira Querido
Administrador

IV. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

Em conformidade com os requisitos legais e estatutários vem o Conselho Fiscal apresentar o seu relatório sobre as ações de fiscalização exercidas e o seu 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 2013.

No âmbito das competências que lhe estão atribuídas, o Conselho Fiscal acompanhou a evolução da atividade da Empresa, zelou pela observância da lei, regulamentos e contrato de sociedade e supervisionou o processo de preparação e divulgação da informação financeira, tendo procedido:

- à análise dos documentos de prestação de contas, das políticas contabilísticas e critérios valorimétricos adotados, 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 referentes ao exercício de 2013 a qual mereceu o seu acordo.

Como resultado das análises efetuadas é convicção deste Conselho que:

- o relatório de gestão descreve de forma adequada os aspetos mais significativos da evolução dos negócios, do desempenho e da situação patrimonial da Sociedade;

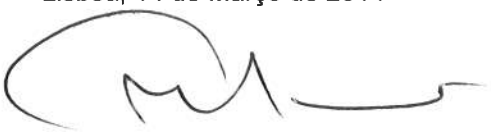
- as demonstrações financeiras e respetivos anexos proporcionam uma imagem verdadeira e apropriada da situação financeira da Sociedade.

O Conselho Fiscal verificou, ainda, que foram cumpridas as orientações legais vigentes para o setor empresarial do Estado, designadamente o cumprimento das reduções remuneratórias previstas na Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro e da exigência de apresentação do relatório de boas práticas do governo societário, previsto no art.º 54º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro.

Nestes termos, é parecer deste Conselho:

- que sejam aprovados o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício de 2013;
- que seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

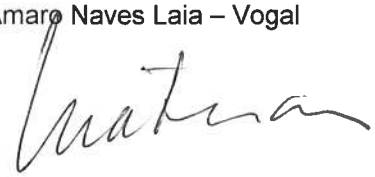
Lisboa, 14 de Março de 2014



António Gonçalves Monteiro – Presidente



Amaro Naves Laia – Vogal



João Salvador Matias – Vogal

V. 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.lisboa@pt.gt.com

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 2013 (que evidencia um total de 1.307.772.274 euros e um total de capital próprio de 764.881.182 euros, incluindo um resultado líquido de 227.670 euros), a demonstração dos resultados, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das variações do capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e as notas às demonstrações financeiras.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

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

Âmbito

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

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

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

- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; 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 efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A. em 31 de dezembro de 2013, o resultado e o rendimento integral das suas operações, as alterações no capital próprio e os fluxos de caixa do exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas na União Europeia.

Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

14 de março de 2014

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.
Representada por Carlos Lisboa Nunes