GRUPO SAGESTAMO

ESTAMO

PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2004

ORGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

Dr. Carlos Alberto de Mendonça Pires – Presidente

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes – Vogal

Engº Carlos Albuquerque Neves Costa - Vogal

Fiscalização

Alves da Cunha, Dias & Associados – representada pelo Dr. José Luís Alves da Cunha – Fiscal Único

José Duarte Assunção Dias - ROC Suplente

Mesa da Assembleia-geral

Dr. Issuf Ahmad – Presidente

Dr. Carlos Manuel Martins da Palma – Secretário

ÍNDICE

1. Relatório do Conselho de Administração

    A. Introdução

    B. Compras

    C. Vendas

    D. Promoção, Reconversão e Requalificação

    E. Imóveis em Contencioso

    F. Arrendamentos

    G. Financiamento

    H. Demonstração de Resultados

    I. Proposta de Aplicação de Resultados

    J. Nota Final

2. Balanço e Demonstração de Resultados
3. Anexo ao Balanço e à Demonstração de Resultados
4. Demonstração dos Fluxos de Caixa e Anexo
5. Relatório e Parecer do Fiscal Único
6. Certificação Legal de Contas

RELATÓRIO DO

CONSELHO DE ADMNISTRAÇÃO

A. INTRODUÇÃO

A ESTAMO, constituída em 1992, é a Empresa do Grupo Sagestamo, actualmente vocacionada para a compra de imóveis, fundamentalmente a entes públicos, para revenda tal como se encontram ou após o desenvolvimento de acções de valorização.

Nestas acções salientam-se, as alterações do uso dos solos, a obtenção de capacidade construtiva, junto das Autarquias através de instrumentos urbanísticos adequados a cada caso e o desenvolvimento de projectos de loteamento.

A alienação destes terrenos ocorre, sempre que possível, na fase de desenvolvimento do projecto que garante mais valias e imediatamente anterior à fase subsequente que comporte riscos elevados para a Empresa.

Os objectivos definidos para o corrente ano, foram na sua globalidade alcançados, salientando-se as alienações concretizadas e as que foram contratualizadas para 2005, bem como acções de valorização de terrenos.

Salienta-se também a regularização do adiantamento por conta de compras a realizar à Silopor, tendo-se recebido, para além dos juros o reembolso de 24.9 milhões de euros.

O Activo líquido de 84,6 milhões de euros no final do ano, inclui cerca de 5,3 milhões de euros de adiantamentos por conta de compras a realizar ao Instituto de Gestão Financeira e Patrimonial da Justiça (3,8 milhões) e à DGCI (1,5 milhões), mais os seguintes bens valorizados em 79,3 milhões de euros:

Imóveis com venda contratualizadas para 2005	6,8 milhões de euros
Imóveis para venda	2,1 milhões de euros
Imóveis para promoção	44,9 milhões de euros
Imóveis arrendados	10,1 milhões de euros
Imóveis em contencioso	2,5 milhões de euros
Imóveis recém adquiridos	12,9 milhões de euros

Importa referir a alteração da composição do Conselho de Administração (CA) nomeado em Junho deste ano.

B. COMPRAS

Foram adquiridos nos últimos dias do ano seis imóveis ao Estado por cerca de 12,9 milhões de euros.
Destes imóveis quatro são edifícios a necessitar de obras de beneficiação e/ou eventual alteração do uso, situando-se 3 em Lisboa e um no Monte Estoril, um está destruído no seu interior, em Lisboa e o outro é um terreno urbano em Setúbal.
Em Abril de 2004 celebrou-se com o Instituto de Gestão Financeira e Patrimonial da Justiça um contrato promessa de compra e venda para adquirir em 2006 um conjunto de imóveis em Lisboa pelo valor de 25,9 milhões de euros.
No corrente ano e em conformidade com o contrato, adiantou-se àquela entidade 3,8 milhões de euros.

C. VENDAS

Apesar da conjuntura desfavorável do mercado imobiliário em particular nos últimos dois anos, alienaram-se imóveis no valor de 18 milhões de euros. Foi possível também, contratualizar vendas que se concretizarão em 2005 no valor de 8 milhões.
Estas alienações representam cerca de 93% dos imóveis em carteira efectivamente disponíveis para venda.
No final do ano existiam em carteira prontos para alienar, 5 imóveis com um valor de aquisição na ordem dos 2,1 milhões de euros. A este montante adicionar-se-á o valor de alguns dos imóveis adquiridos recentemente à

Direcção Geral do Património e que neste momento estão a ser alvo de estudos, tendo em vista definir os parâmetros para a sua reconversão ou requalificação, junto dos respectivos Municípios.

D. PROMOÇÃO, RECONVERSÃO E REQUALIFICAÇÃO

Com o objectivo de valorizar os produtos imobiliários em carteira desenvolveram-se várias acções de que se destacam:

- Terreno Lar Maria Droste em Lisboa – Iniciaram-se os trabalhos conducentes à alteração do uso actual, contemplado no Plano Directivo Municipal (PDM) como equipamento para uso urbano, tendo-se contratado um Gabinete para apoio a este processo.
- Terreno Quinta do Seminário em Lisboa – Deu-se início a um estudo que visa a determinação da capacidade de construção e usos do terreno em conformidade com o Plano de Pormenor da Área Envolvente do Palácio Nacional da Ajuda da responsabilidade da CM Lisboa que está em fase de aprovação pela Autarquia.

  Com o objectivo de proteger o terreno de eventuais utilizações abusivas e evitar custos com a limpeza do mesmo, estabeleceu-se um contrato promessa de locação para parqueamento de uma parte do terreno, com um restaurante local que, para além da renda de 350 € mensais, tem a responsabilidade de efectuar as referidas limpezas.
- Terreno de Lavadores, Gaia – A Exmo, sociedade detida em partes iguais pela Sagestamo e a Parque Expo para o desenvolvimento urbanístico do terreno e que detém um direito de compra do mesmo, contratou um arquitecto que realizou várias reuniões com a Autarquia para instruir um Pedido de Informação Prévia (PIP) e após aprovação efectuar o projecto de loteamento, em conformidade com as orientações definidas pela Exmo.
- Terreno da Marinha Grande – Foi colocado à venda com o PIP aprovado, não tendo havido até ao momento qualquer interessado.

Aprofundou-se através da contratação de uma firma especializada, o estudo do mercado local, o qual aconselhou devido à conjuntura actual, manter o terreno em carteira. Decidiu-se contudo avançar com o projecto de loteamento, para não perder os direitos construtivos adquiridos com o PIP aprovado.

- Armazéns em Peniche – Está em curso o projecto para adaptar estas instalações à procura existente, através da sua reconversão em espaços mais pequenos.
- Edifício da Rua Everard, em Tomar – Desenvolveu-se o projecto de arquitectura em consonância com as necessidades da Direcção Geral dos Impostos, futuro inquilino, e espera-se que as obras de demolição e reconstrução do interior se iniciem em 2005 e se concluam cerca de um ano depois.

E. IMÓVEIS EM CONTENCIOSO

A Empresa possui 3 imóveis com um valor total de 2,5 milhões de euros, com situações em contencioso.

- Terreno da Lousada – A co-propriedade a 70% deste imóvel adquirido às execuções fiscais, apresenta problemas de confrontação que impediram no ano anterior o avanço do PIP submetidos a aprovação.

  Várias insistências foram efectuadas junto da Direcção Geral dos Impostos para a sua resolução e neste momento aguarda-se o resultado de uma auditoria que esta entidade está a realizar.

  Dado o interesse manifestado pelo co-proprietário em adquirir a parte da Empresa, contratou-se um avaliador para o efeito.
- Terreno e Instalações da Ladeira da Paula, em Coimbra – Após várias negociações espera-se que em 2005 se celebre um contrato promessa de arrendamento com opção de compra.

- Imóvel de Seia – Aguarda-se que se inicie o julgamento para obter a desocupação com indemnização da propriedade abusivamente ocupada.

F. ARRENDAMENTOS

A Empresa possui arrendados dois edifícios em Lisboa e um em Gaia, este de pequena dimensão, com dois inquilinos.
Em Lisboa um foi adquirido em Leasing em 1999, na Rua do Comércio, 15 e está arrendado à DGCI e o outro, na Rua Almirante Barroso, tem 2 dos 9 pisos ocupados por entidades públicas.
O mercado de arrendamento de escritórios, em Lisboa está em baixa não só pelo abrandamento da actividade económica, mas sobretudo devido ao excesso da oferta face à procura. Perspectiva-se depois de 2006 o início de uma situação de equilíbrio neste mercado.
Prevê-se contudo arrendar totalmente este imóvel a entidades públicas em 2005, altura em que se espera proceder à sua alienação.
Para além destas rendas há a acrescentar a já referida da Quinta do Seminário.

G. FINANCIAMENTO

As necessidades de fundos continuaram a ser asseguradas fundamentalmente através de suprimentos da SAGESTAMO, os quais no final do exercício totalizavam 72,6 milhões de euros.
A redução deste montante relativamente ao ano anterior (100 milhões de euros) resulta fundamentalmente do reembolso efectuado pela Silopor.
Sobre os suprimentos foram debitados juros à taxa de 3,2%, a qual não incide sobre a parte do valor correspondente a bens adquiridos ao Estado e cuja situação registral não se encontra completamente regularizada. Em síntese não incidem juros sobre um valor equivalente aos Activos que não podem contribuir

para o resultado, situação que assim penaliza directamente a Holding e não a Empresa.

H. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Resultados Operacionais:

Os custos operacionais ascenderam a 13,1 milhões de euros dos quais 12,6 milhões correspondem a custos de existências vendidas e 164,5 mil a amortizações, fundamentalmente devido ao imóvel da Rua do Comércio, 33 a 35 em Lisboa, arrendado à DGCI.

Da parte restante salientam-se 260,5 mil euros em fornecimento e serviços externos e 64,5 mil euros em remunerações aos órgãos sociais.

Nestas últimas duas rubricas a Empresa vem beneficiando das economias derivadas da concentração do suporte administrativo e da gestão de Tesouraria da Sagestamo.

Os custos operacionais, não considerando os das existências vendidas no corrente ano, tiveram um acréscimo relativamente ao ano anterior da ordem dos 0,3%.

Os Proveitos Operacionais totalizaram 15,5 milhões de Euros resultantes, fundamentalmente das vendas na ordem dos 18 milhões de euros e da variação negativa da produção no valor de 2,9 milhões de euros, derivado à alienação do imóvel da 24 de Julho, 74-76, em Lisboa que estava registado em produtos em curso.

A margem bruta das vendas efectivadas este ano, considerando esta variação da produção, foi da ordem dos 15,3%.

Os resultados operacionais foram da ordem dos 2,4 milhões de euros.

Resultados Financeiros e Extraordinários:

Os resultados financeiros, na ordem dos 2,1 milhões de euros negativos, tiveram um aumento da ordem dos 32 %, relativamente ao ano anterior. Este aumento resulta fundamentalmente das aquisições efectuadas no ano anterior e ao facto das vendas deste ano, bem como o reembolso da Silopor, terem ocorrido no final deste exercício.

Os proveitos extraordinários resultam, no essencial do milhão de euros recebidos da Silopor a título de penalidade contratual, aplicável até à devolução dos valores adiantados.

I. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido obtido no exercício de 886.675,49 euros tenha a seguinte distribuição:

- Reserva Legal 44.333,78
- Resultados Transitados 842.341,71

Como a Empresa é financiada através de Suprimentos do accionista único, não se propõe a Distribuição de Resultados ao mesmo, já que se privilegia a afectação da liquidez gerada pelos Resultados, à redução do nível de Suprimentos.

J. NOTA FINAL

O Conselho de Administração (CA) 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 Direcção Geral do Património.

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

Finalmente o CA expressa o seu reconhecimento ao anterior Presidente do CA, Sr. Dr. Plácido Pires, pela competência e dedicação demonstradas e que permitiu, desde a fundação da Empresa, a sua consolidação, crescimento e afirmação como instrumento para valorização e venda do património imobiliário público.

Lisboa, 28 de Fevereiro 2005

Dr. Carlos Alberto de Mendonça Pires
Presidente

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes
Vogal

Engº Carlos Albuquerque Neves Costa
Vogal

BALANÇO E

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

BALANÇO

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

Activo	Exercícios			
	2004			2003
	AB	AP	AL	AL
Imobilizado				
Imobilizações Incorpóreas				
Despesas de instalação	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Despesas invest. e desenvolv.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Propriedade industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Trespasses	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imobilizações em curso	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Adiant. por c/ imob. incorpóreo	0,00 €		0,00 €	0,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imobilizações Corpóreas				
Terrenos e recursos naturais	1.252.692,21 €	0,00 €	1.252.692,21 €	1.252.692,21 €
Edifícios e outras construções	3.758.076,64 €	846.102,96 €	2.911.973,68 €	3.066.843,06 €
Equipamento básico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Equipamento de transporte	32.787,73 €	24.590,79 €	8.196,94 €	16.393,87 €
Ferramentas e utensílios	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Equipamento administrativo	27.486,22 €	25.632,05 €	1.854,17 €	2.806,92 €
Taras e vasilhame	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outras imobilizações corpóreas	499,75 €	499,75 €	0,00 €	0,00 €
Imobilizações em curso	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Adiant. por c/ imob. corpóreo	0,00 €		0,00 €	0,00 €
	5.071.542,55 €	896.825,55 €	4.174.717,00 €	4.338.736,06 €
Investimentos Financeiros				
Partes de capital empresas do grupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Empréstimos a empresas do grupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Partes de capital empresas assoc.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Empréstimos a empresas assoc.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Títulos e outras aplic. financeiras	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros empréstimos concedidos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imobilizações em curso	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Adiant. por c/ inv. financeiros	0,00 €		0,00 €	0,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Circulante				
Existências				
Mat. Primas, subs. e de consumo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Produtos e trab. em curso	4.625.770,01 €	0,00 €	4.625.770,01 €	10.919.789,53 €
Subprodutos, resíduos, refugos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Produtos acabados intermédios	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mercadorias	70.316.702,36 €	0,00 €	70.316.702,36 €	65.842.396,03 €
Adiant. por c/ de compras	3.833.909,61 €		3.833.909,61 €	0,00 €
	78.776.381,98 €	0,00 €	78.776.381,98 €	76.762.185,56 €
Dív. de terceiros - Médio L. prazo:				
Clientes conta corrente	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Clientes - títulos a receber	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Clientes cobrança duvidosa	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Empresas do grupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Emp. participadas e participantes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros accionistas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Adiantamentos a fornecedores	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Adiant. a fornec. de imobilizado	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Estado e outros entes públicos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros devedores	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subscritores de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dív. de terceiros - Curto prazo:				
Clientes conta corrente	44.942,54 €	0,00 €	44.942,54 €	4.760,00 €
Clientes - títulos a receber	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Clientes cobrança duvidosa	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Empresas do grupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Emp. participadas e participantes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros accionistas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Adiantamentos a fornecedores	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Adiant. a fornec. de imobilizado	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Estado e outros entes públicos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	40.036,90 €
Outros devedores	1.518.646,34 €	0,00 €	1.518.646,34 €	29.194.314,35 €
Subscritores de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	1.563.588,88 €	0,00 €	1.563.588,88 €	29.239.111,25 €
Títulos negociáveis:				
Acções em empresas do grupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Obrigações e tít. part. emp. grupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acções em empresas associadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Obrigações e tít. part. emp. assoc.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros títulos negociáveis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outras aplicações de tesouraria	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Depósitos bancários	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Caixa	0,00 €		0,00 €	0,00 €
	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Acréscimos de proveitos	55.381,88 €		55.381,88 €	487,70 €
Custos diferidos	4.774,35 €		4.774,35 €	909.996,42 €
Impostos Diferidos	0,00 €		0,00 €	0,00 €
	60.156,23 €		60.156,23 €	910.484,12 €
Total de Amortizações		896.825,55 €		
Total de Provisões		0,00 €		
Total do Activo	85.471.669,64 €	896.825,55 €	84.574.844,09 €	111.250.516,99 €

Administração/gerência:

31-12-2004

Técnico de Contas Nº15589:

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

BALANÇO

Capital Próprio e Passivo	Exercícios 2004	2003
Capital Próprio		
Capital	2.974.000,00 €	2.974.000,00 €
Acções próprias - Valor nominal	0,00 €	0,00 €
Acções próprias - Desc. e prémios	0,00 €	0,00 €
Prestações suplementares	0,00 €	0,00 €
Prémios de emissão de acções	0,00 €	0,00 €
Ajust. partes cap. em filiais e assoc.	0,00 €	0,00 €
Reservas de Reavaliação	0,00 €	0,00 €
Reservas:		
Reservas legais	65.713,84 €	65.713,84 €
Reservas estatutárias	0,00 €	0,00 €
Reservas contratuais	0,00 €	0,00 €
Outras reservas	1.206.612,44 €	1.206.612,44 €
Resultados transitados	(122.989,67)€	0,00 €
Subtotal	4.123.336,61 €	4.246.326,28 €
Resultado líquido do exercício	886.675,49 €	(122.989,67)€
Dividendos antecipados	0,00 €	0,00 €
Total do Capital Próprio	5.010.012,10 €	4.123.336,61 €
Passivo		
Provisões para riscos e encargos		
Provisões para pensões	0,00 €	0,00 €
Provisões para impostos	0,00 €	0,00 €
Outras prov. para riscos e encargos	0,00 €	0,00 €
	0,00 €	0,00 €
Dívidas a terceiros - M.L.Prazos:		
Empréstimos por obrigações:		
Convertíveis	0,00 €	0,00 €
Não Convertíveis	0,00 €	0,00 €
Empréstimos por tít. de participação	0,00 €	0,00 €
Dívidas a instituições de crédito	0,00 €	0,00 €
Adiantamentos por conta de vendas	0,00 €	0,00 €
Fornecedores conta corrente	0,00 €	0,00 €
Fornec. - Facturas em recepção/conf.	0,00 €	0,00 €
Fornecedores - Títulos a pagar	0,00 €	0,00 €
Fornecedores imob. - Títulos a pagar	0,00 €	0,00 €
Empresas do grupo	71.288.900,03 €	98.788.900,03 €
Empresas participadas e participantes	0,00 €	0,00 €
Outros accionistas (sócios)	0,00 €	0,00 €
Adiantamentos de clientes	0,00 €	0,00 €
Outros empréstimos obtidos	0,00 €	0,00 €
Fornecedores imobilizado c/c	3.050.523,18 €	3.593.573,86 €
Estado e outros entes públicos	0,00 €	0,00 €
Outros credores	0,00 €	0,00 €
	74.339.423,21 €	102.382.473,89 €
Div. a terceiros - C. prazo:		
Empréstimos por obrigações		
Convertíveis	0,00 €	0,00 €
Não convertíveis	0,00 €	0,00 €
Empréstimos por tít. de participação	0,00 €	0,00 €
Dívidas a instituições de crédito	0,00 €	0,00 €
Adiantamentos por conta de vendas	1.060.500,00 €	1.215.000,00 €
Fornecedores conta corrente	26.583,37 €	2.081,20 €
Fornec. - Facturas em recepção/conf.	0,00 €	0,00 €
Fornecedores - Títulos a pagar	0,00 €	0,00 €
Fornecedores imob. - Títulos a pagar	0,00 €	0,00 €
Empresas do grupo	2.873.358,59 €	1.360.386,65 €
Empresas participadas e participantes	0,00 €	0,00 €
Outros accionistas (sócios)	0,00 €	0,00 €
Adiantamentos de clientes	0,00 €	0,00 €
Outros empréstimos obtidos	0,00 €	0,00 €
Fornecedores imobilizado c/c	271.083,08 €	0,00 €
Estado e outros entes públicos	574.441,49 €	408.972,98 €
Outros credores	404.027,30 €	1.730.602,20 €
	5.209.993,83 €	4.717.043,03 €
Acréscimos de custos	12.227,56 €	27.663,46 €
Proveitos diferidos	3.187,39 €	0,00 €
Impostos diferidos	0,00 €	0,00 €
	15.414,95 €	27.663,46 €
Total do Passivo	79.564.831,99 €	107.127.180,38 €
Total do Capital Próprio + Passivo	84.574.844,09 €	111.250.516,99 €

Administração/gerência: 31-12-2004 Técnico de Contas Nº15589:

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Custos e Perdas	Exercícios			
	2004		2003	
C.M.V.M.C.:				
Mercadorias	12.623.225,50 €		0,00 €	
Matérias	0,00 €	12.623.225,50 €	0,00 €	0,00 €
Fornecimentos e serviços externos		260.473,84 €		203.754,86 €
Custos com o pessoal:				
Remunerações	53.570,22 €		75.990,62 €	
Encargos sociais:				
Pensões	0,00 €		0,00 €	
Outros	10.961,20 €	64.531,42 €	15.019,42 €	91.010,04 €
Amortizações imobilizado corp. e incorp.	164.518,81 €		164.928,89 €	
Provisões	0,00 €	164.518,81 €	0,00 €	164.928,89 €
Impostos:				
Indirectos	526,73 €		23.345,86 €	
Directos	0,00 €		5.480,30 €	
Outros custos e perdas operacionais	0,00 €	526,73 €	0,00 €	28.826,16 €
(A)		13.113.276,30 €		488.519,95 €
Perdas em empresas do grupo e associadas		0,00 €		0,00 €
Amortizações/prov. aplic. e invest. fin.	0,00 €		0,00 €	
Juros e custos similares:				
Relativos a empresas do grupo	0,00 €		0,00 €	
Outros	2.283.351,44 €	2.283.351,44 €	1.604.506,78 €	1.604.506,78 €
(C)		15.396.627,74 €		2.093.026,73 €
Custos e perdas extraordinários		38.805,13 €		126.338,55 €
(E)		15.435.432,87 €		2.219.365,28 €
Imposto sobre o rendimento do exercício		352.470,18 €		3.582,24 €
(G)		15.787.903,05 €		2.222.947,52 €
Resultado líquido do exercício		886.675,49 €		(122.989,67)€
		16.674.578,54 €		2.099.957,85 €
RESUMO:				
Resultados operacionais: (B) - (A)		2.368.305,03 €		308.151,45 €
Resultados financeiros: (D-B) - (C-A)		(2.124.195,24)€		(1.604.506,78)€
Resultados correntes: (D) - (C)		244.109,79 €		(1.296.355,33)€
Resultados antes de impostos: (F)-(E)		1.239.145,67 €		(119.407,43)€
Resultado líquido do exercício:(F)-(G)		886.675,49 €		(122.989,67)€

Administração/gerência: 31-12-2004 Técnico de Contas Nº15589:

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Proveitos e Ganhos	Exercícios 2004		2003	
Vendas:				
Mercadorias	17.954.623,00 €		0,00 €	
Produtos	0,00 €		0,00 €	
Prestação de serviços	461.931,12 €	18.416.554,12 €	657.856,25 €	657.856,25 €
Variação da produção		(2.937.336,88)€		137.767,40 €
Trabalhos para a própria empresa		0,00 €		0,00 €
Proveitos suplementares	2.364,09 €		1.047,75 €	
Subsídios à exploração	0,00 €		0,00 €	
Outros proveitos e ganhos operacionais	0,00 €	2.364,09 €	0,00 €	1.047,75 €
(B)		15.481.581,33 €		796.671,40 €
Ganhos em empresas do grupo e associadas	0,00 €		0,00 €	
Rendimentos de participações de capital	0,00 €		0,00 €	
Rendimentos de tít. neg./outras aplic. fin.:				
Relativos a empresas do grupo	0,00 €		0,00 €	
Outros	0,00 €		0,00 €	
Outros juros e proveitos similares:				
Relativos a empresas do grupo	0,00 €		0,00 €	
Outros	159.156,20 €	159.156,20 €	0,00 €	0,00 €
(D)		15.640.737,53 €		796.671,40 €
Proveitos e ganhos extraordinários		1.033.841,01 €		1.303.286,45 €
(F)		16.674.578,54 €		2.099.957,85 €

Administração/gerência: 31-12-2004 Técnico de Contas Nº15589:

ANEXO AO BALANÇO E À

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, SA.

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004

1 - NOTA INTRODUTÓRIA

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, SA., constituída aos 18 de Agosto de 1993, no Quarto Cartório Notarial de Lisboa, tem por objecto social a compra, venda e administração de imóveis, incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim.

As notas que se seguem respeitam à numeração sequencial definida no Plano Oficial de Contabilidade e são expressas em euros.

Relativamente aos pontos omissos na informação subsequente, não são aplicáveis à Empresa, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

2 – COMPARABILIDADE COM O EXERCICIO ANTERIOR

As demonstrações financeiras são comparáveis com as do exercício anterior.

3 - CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS ADOPTADOS

3.1 - Imobilizado corpóreo:

As imobilizações corpóreas são originalmente contabilizadas pelo respectivo valor histórico de aquisição.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, utilizando as taxas máximas permitidas pelo Decreto Regulamentar 2/90 de 12 de Janeiro, excepto para:

- O edifício sito em Coimbra em que atendendo à sua idade, estado de conservação e qualidade de construção, se utilizou a taxa de 6,66 %.

- O edifício na Rua do Comércio 33-35, em Lisboa, em que devido à sua idade e estado de conservação, foi utilizada a taxa de 4%.

3.3 - Locação financeira

Os activos imobilizados corpóreos adquiridos mediante contratos de locação financeira, bem como as correspondentes responsabilidades, são contabilizados pelo método financeiro. De acordo com este método, o custo do activo é registado no imobilizado corpóreo, a correspondente responsabilidade é registada no passivo e os juros incluídos no valor das rendas e a amortização da activo, calculada conforme descrito na nota 3.2, são registados como custos na demonstração de resultados do exercício a que respeitam.

3.4. - Acréscimos e diferimentos

Os custos e proveitos encontram-se registados respeitando o princípio da especialização de exercícios.

No que se refere aos acréscimos de proveitos, registámos o valor dos juros a receber até 31-12-04, referentes aos contratos celebrados para a aquisição dos imóveis do Instituto de Gestão Financeira e Patrimonial da Justiça. Registámos ainda o acerto do valor a receber do aluguer de um painel publicitário.

No que se refere aos custos diferidos pagos no exercício mas só se tornando custo efectivo no exercício, encontram-se registados os seguros, mas revela fundamentalmente a parte paga dos juros de suprimentos calculados no ano transacto e descontados no presente exercício.

Foram, também, registados os acréscimos de custos relativos ao exercício, a pagar durante o ano de 2004, nomeadamente um seguro, as férias, o subsídio de férias e encargos do pessoal e os honorários do Revisor Oficial de Contas.

Por último, encontram-se registados os proveitos diferidos que se compõem das rendas cobradas em Dezembro mas referentes apenas ao mês de Janeiro do ano seguinte.

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

ACRESCIMOS DE PROVEITOS		ACRESCIMOS DE CUSTOS:	
JUROS A RECEBER	54.056,20	SEGUROS A LIQUIDAR	3.860,72
OUTROS ACRESC. PROV.	1.325,68	REMUNERAÇÕES A LIQ. PESSOAL	6.790,00
CUSTOS DIFERIDOS		DIVERSOS	1.576,84
SEGUROS	4.428,48		
JUROS DE SUPRIMENTOS	0,00	PROVEITOS DIFERIDOS:	
OUTROS CUSTOS DIFER.	345,87	RENDAS	3.187,39
	60.156,23		15.414,95

3.5 - Impostos Diferidos

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos activos e dos passivos, para efeitos de reporte contabilístico e o respectivo montante para efeitos de tributação.

Os activos e passivos por impostos diferidos são calculados e anualmente avaliados, utilizando as taxas de tributação que se esperam estar em vigor à data da reversão das diferenças temporárias.

Os activos por impostos diferidos são registados unicamente quando existam expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros, suficientes para os utilizar.

Na data de cada balanço é efectuada uma reapreciação das diferenças temporárias subjacentes aos activos por impostos diferidos, no sentido de reconhecer activos por impostos diferidos não registados anteriormente por não terem sido preenchidas as condições para o seu registo e/ou para reduzir o montante dos impostos diferidos activos registados em função da expectativa actual da sua recuperação futura.

6 - INDICAÇÃO DAS SITUAÇÕES QUE AFECTEM SIGNIFICATIVAMENTE OS IMPOSTOS FUTUROS

Não há situações específicas que afectem impostos futuros.

7 - NÚMERO MÉDIO DE PESSOAL

A empresa não tem empregados ao seu serviço.

10 - MOVIMENTOS DO ACTIVO IMOBILIZADO

Durante o exercício, o movimento ocorrido no valor do custo das imobilizações corpóreas bem como as respectivas amortizações acumuladas foi o seguinte:

10.1 - Activo Bruto:

Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Imob. corpóreas				
Terrenos e R naturais	1.252.692,21			1.252.692,21
Edifícios	3.758.076,64			3.758.076,64
Equipam. de transporte	32.787,73			32.787,73
Equipam. Administ.	27.486,22			27.486,22
Outras imobilizações	200,32	499,75	200,32	499,75
Total	5.071.243,12	499,75	200,32	5.071.542,55

10.2 - Amortizações e Provisões:

Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Imob. corpóreas				
Edifícios	691.233,58	154.869,38		846.102,96
Equip. de transporte	16.393,86	8.196,93		24.590,79
Equip. Administrativos	24.679,30	952,75		25.632,05
Outras imobilizações	200,32	499,75	200,32	499,75
Imob. incorporeas				
Despesas de Instalação				0,00
Total	732.507,06	164.518,81	200,32	896.825,55
Provisões				
Para créditos duvidosos				0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

15 - LOCAÇÃO FINANCEIRA

Em 31 de Dezembro de 2004, a empresa dispunha de um edifício em regime de locação financeira, com os valores contabilísticos seguintes:

(Em euros)

POC	Bens do Imobilizado	Valor Aquisição	Amortizações	Valor Liquido
421	Terrenos e recusos naturais			
	Prédio urbano, em Lisboa	1.195.934,19	0,00	1.195.934,19
422	Edificios e outras construções			
	Prédio urbano, em Lisboa	3.587.802,56	789.316,56	2.798.486,00
		4.783.736,75	789.316,56	3.994.420,19

16 - INCLUSÃO EM PERIMETRO DE CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras da empresa são incluídas no perímetro de consolidação da Parpública - Participações Publicas, empresa mãe do grupo em que se insere, e que controla por via indirecta a totalidade dos direitos de voto da empresa.

36 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

O capital social da Sociedade é de 2.974.000,00 euros, e é representado por 594.800 acções nominativas, com o valor nominal de cinco Euros cada uma.

37 - DETENTORES DO CAPITAL

A Sagestamo - Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA., criada pelo Decreto-Lei n.º 209/2000, de 2 de Setembro, é presentemente a detentora da totalidade do capital social.

40 - VARIAÇÕES DAS CONTAS DO CAPITAL PRÓPRIO

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	2.974.000,00			2.974.000,00
Result.transitados	0,00		122.989,67	-122.989,67
Reserva Livres	1.206.612,44			1.206.612,44
Reservas Legais	65.713,84			65.713,84
Resultados Líquidos 03	-122.989,67	122.989,67		0,00
Resultados Líquidos 04		886.675,49		886.675,49
Total	4.123.336,61	1.009.665,16	122.989,67	5.010.012,10

41 - CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS

Movimentos	Mercadorias	
	2004	2003
Existências iniciais	69.199.078,67	46.142.902,54
Compras	17.360.849,19	19.972.698,82
Regularização	-3.620.000,00	3.083.477,31
Existências finais	70.316.702,36	69.199.078,67
Custo do exercício	12.623.225,50	0,00

42 - VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO

Rubricas	2004	2003
Existências finais	4.625.770,01	7.563.106,89
Regularização de existências	0,00	3.083.477,31
Existências iniciais	7.563.106,89	10.508.816,80
Aumento/Redução no Exercício	-2.937.336,88	137.767,40

43 - REMUNERAÇÕES ATRIBUIDAS AOS ORGÃOS SOCIAIS

	2004	2003
Conselho de Administração	55.200,00	67.200,00
Assembleia Geral	1.050,22	510,62
Roc e Fiscal Único	15.179,64	13.914,67

45 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS

Movimentos	2004	2003
Custos		
681-Juros	2.283.351,44	1.604.403,95
6881-Serviços bancários		102,83
Resultados Financeiros	-2.124.195,24	-1.604.506,78
	159.156,20	0,00
Proveitos		
781-Juros depósitos bancários	159.156,20	0,00
786-Descontos de pronto pagamento	0,00	0,00
	159.156,20	0,00

46 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS

Movimentos	2004	2003
Perdas		
695 -Multas e penalidades	200,00	
697 -Perdas relativas a exerc. anteriores	38.604,32	126.337,50
698 -Outros não especificados	0,81	1,05
Resultados Extraordinários	995.035,88	1.176.947,90
Ganhos	1.033.841,01	1.303.286,45
795-Benefícios de penalidades contratuais	1.031.514,05	1.296.874,54
796-Redução de amortizaçoes / provisões		
797-Ganhos relativos a exerc. anteriores	2.326,95	6.411,91
798-Excesso estimativa p/impostos		
798-Outros não específicados	0,01	14.116,46
	1.033.841,01	1.317.402,91

48 – OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS RELEVANTES:

Na rubrica Outros devedores e credores e até final do ano encontrava-se relatada a quantia de 24.939.894,85 euros refere-se ao pagamento efectuado pela Estamo à Silopor, em 3 de Novembro de 1998, a título de antecipação do pagamento do preço de aquisição do silo e da concessão, para subsequente arrendamento ao concessionário que viesse a ser seleccionado neste enquadramento. A Comunidade Europeia não aceitou este modelo e impôs a privatização total da concessionária por concurso público a lançar de imediato pelo Estado. Neste contexto, foi acordado não dar seguimento ao processo de compra.

No final do exercício, registou-se a devolução deste sinal, pelo que o saldo é nulo.

A Silopor sempre liquidou as penalidades contratuais, reconhecidas como ganhos extraordinários.

Na mesma rubrica, ainda se encontra registado o montante de 1.509.061,47 € (no ano transacto totalizava 4.244.920,23 €) respeitante à parte do valor pago aquando da adjudicação, em 28-12-2001, de um conjunto de imóveis adquiridos às Execuções Fiscais, cuja escritura de compra não foi possível celebrar por não existirem as licenças previstas na lei. No entanto, parte dos imóveis cuja escritura não foi possivel fazer já foram substituidos, prevendo-se durante o primeiro trimestre de 2004 realizar grande parte das escrituras em falta.

Por último, podemos encontrar a divida à Direcção Geral do Património, no total de 404.026,30 € respeitante à aquisição do imóvel sito em Lisboa, na Rua de Santa Quitéria, nº 8. Esta quantia será regularizada no inicio do ano de 2005.

Na rubrica Adiantamentos por conta de compras, que no final do exercício totaliza 3.833.909,61 €, encontra-se registado o adiantamento a título de sinal relativamente ao contrato-promessa de compra e venda do imóvel do Instituto de Gestão Financeira e Patrimonial da Justiça.

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2005

O Técnico Oficial de Contas

Vítor Manuel Saraiva

A Administração

DEMONSTRAÇÃO

DOS FLUXOS DE CAIXA

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31-12-2004

ACTIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimentos de clientes	18.377.409,99	
Pagamentos a fornecedores	-17.953.634,75	
Pagamentos ao pessoal	-64.531,42	
Fluxo gerado pelas operações	**359.243,82**	
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	32.843,78	
Outros receb./pag. relativos à actividade operacional	4.748.657,56	
Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias	**5.140.745,16**	
Recebimentos relacionados com rubricas extraordinárias	1.033.841,01	
Pagamentos relacionados com rubricas extraordinárias	-38.805,13	
Fluxos das actividades operacionais (1)		**6.135.781,04**
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Recebimentos provenientes de:		
Investimentos financeiros	0,00	
Imobilizações corpóreas	0,00	
Imobilizações incorpóreas	0,00	
Juros e proveitos similares	105.100,00	
Contratos promessa compra e venda	24.939.894,85	
Empréstimos concedidos	0,00	25.044.994,85
Pagamentos respeitantes a:		
Investimentos financeiros	0,00	
Imobilizações corpóreas	-499,75	
Imobilizações incorpóreas	0,00	
Juros e custos similares	-57.518,67	
Compras	0,00	
Empréstimos concedidos	0,00	-58.018,42
Fluxos das actividades de investimento (2)		**24.986.976,43**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimentos provenientes de:		
Empréstimos obtidos	0,00	
Juros e custos similares	0,00	
Aumentos de capital	0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:		
Empréstimos obtidos	-27.500.000,00	
Juros e custos similares	-3.133.159,61	
Contratos de Leasing	-271.967,60	-30.905.127,21
Fluxos das actividades de financiamento (3)		**-30.905.127,21**
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4=1+2+3)		**217.630,26**
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INICIO DO PERIODO		-1.730.602,20
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERIODO		-1.512.971,94

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

ANEXO À DEMONSTRAÇAO DOS FLUXOS DE CAIXA

Este anexo faz parte integrante das demonstrações financeiras da ESTAMO - PARTICIPAÇOES IMOBILIARIAS, SA., do exercício de 2004 e encontra-se elaborada de acordo com a Directriz Contabilistica nº 14/93.

1 - ALIENAÇÃO OU AQUISIÇAO DE FILIAIS E OUTRAS ACTIVIDADES EMPRESARIAIS

Não aplicável;

2 - DISCRIMINAÇÃO DOS COMPONENTES DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a rubrica Caixa e seus equivalentes corresponde à soma dos saldos de caixa, de disponibilidades à vista sobre instituições de crédito e ao saldo da conta de gestão de tesouraria na Sagestamo.

	2004	2003
Numerário		
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis		
Equivalentes a caixa:		
Depósitos na holding		
"overdraft" na holding	1.512.971,94	-1.730.284,47
Caixa e seus equivalentes	1.512.971,94	-1.730.284,47
Outras disponibilidades		
Disponibilidades constantes no balanço	1.512.971,94	-1.730.284,47

3 - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RESPEITANTES A ACTIVIDADES FINANCEIRAS NÃO MONETÁRAS

Não aplicável

4 - REPARTIÇAO DO FLUXO DE CAIXA POR RAMOS DE ACTIVIDADE E ZONAS GEOGRAFICAS, CASO TENHA SIDO ADOPTADA A MESMA DIVISÃO SEGMENTADA NAS DEMAIS PEÇAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Não aplicável

5 – OUTRAS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS À COMPREENSÃO DA DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

O valor apresentado em "caixa e seus equivalentes" refere-se ao saldo da conta de gestão de tesouraria, por força do contrato celebrado com a Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA.

6 – COMPARABILIDADE COM O ANO ANTERIOR

As contas são na sua totalidade comparáveis com as do exercício anterior.

Lisboa, 03 de Março de 2005

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

DEMONSTRAÇÃO DOS

RESULTADOS POR FUNÇÕES

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras da **ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2004, (que evidencia um total de balanço de 84.574.844 euros e um total de capital próprio de 5.010.012 euros, incluindo um resultado líquido de 886.675 euros), as Demonstrações dos resultados por naturezas e funções e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e os correspondentes Anexos.

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 e o resultado das suas operações, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluíu:
   - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em

juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;

- a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias;
- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

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

Opinião

6. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.** em 31 de Dezembro de 2004, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites.

Lisboa, 4 de Março de 2005

ALVES DA CUNHA, A. DIAS & ASSOCIADOS
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
representada por José Luís Areal Alves da Cunha