ESTAMO

PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2005

ÍNDICE

1. Relatório do Conselho de Administração

	Pág.
A. Introdução	1
B. Activo Líquido	2
C. Compras	3
D. Vendas	3
E. Promoção, Reconversão e Requalificação	3
F. Imóveis em Contencioso	5
G. Arrendamentos	5
H. Financiamento	6
I. Demonstração de resultados	6.
J. Proposta de Aplicação de Resultados	7
K. Informação sobre o governo da Sociedade	8
L. Nota Final	8

Anexo ao Relatório de Gestão sobre o governo da Sociedade

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

1 - 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 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. A alienação destes imóveis ocorre, sempre que possível, na fase de valorização que garanta 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 2006, bem como as acções de valorização de imóveis.

Durante o corrente ano procedeu-se à preparação das contas reportadas a 1/01/2004, 31/12/2004 e 31/12/2005 de acordo com os "International Finantial Reporting Standards" (IFRS) para efeitos de integração nas contas consolidadas da Parpublica. Nesse sentido procedeu-se designadamente, à avaliação do património imobiliário da empresa, tendo em vista a mensuração pelo justo valor, conforme orientações para o Grupo Parpública. As avaliações efectuadas por duas empresas da especialidade evidenciaram que o património imobiliário da empresa a preços de mercado é superior aos valores contabilísticos em cerca de 6 milhões de euros em 2005.

Salienta-se que na sequencia da reorganização da área de gestão imobiliária da Parpública em que se prevê a activação da Sociedade Gestora – Fundiestamo e a constituição de Fundos de Investimento Imobiliário, a Estamo adquiriu, 1,2 milhões de euros de unidades de participação (u.p.) do Fundo de Investimento Imobiliário Estamo em meados de Janeiro de 2006. O Fundo tem um capital de 34 milhões de euros e é composto por um terreno adquirido à Bencest por 32,8 milhões de euros e a parte restante em numerário entregue pela Estamo em contrapartida das referidas ups. Este Fundo está a ser gerido transitoriamente pela Fundimo (CGD) e espera-se durante o ano de 2006

alienar ao mesmo os vários imóveis da Estamo, para promoção imobiliária, concentrando-se esta na actividade de compra ao estado para revenda.

B. ACTIVO LIQUIDO

O Activo líquido ascendeu a 126,5 milhões de euros valor que corresponde a um aumento face ao ano anterior da ordem dos 50%. Este acréscimo resulta fundamentalmente de imóveis adquiridos ou prometidos adquirir ao Estado no final de 2005. Nos 126, 5 milhões de euros estão incluídos cerca de 4,9 milhões de adiantamentos por conta de compras a realizar ao Instituto de Gestão Financeira e Patrimonial da Justiça (4,0 milhões) e à DGCI (0,9 milhões), mais os seguintes bens:

Imóveis com venda contratualizadas para 2006	8,7	milhões	de euros
Imóveis para venda	16,8	"	"
Imóveis para promoção	67,8	"	"
Imóveis arrendados	9,8	"	"
Imóveis em contencioso	1,7	"	"
Imóveis com contrato promessa de compra	15,7	"	"

C. COMPRAS

Foi adquirido em Maio de 2005 o edifício da Portucel situado na Joaquim António de Aguiar, nº 3, em Lisboa cuja alienação ainda se realizou em Novembro do mesmo ano.

Nos últimos dias do ano adquiriram-se 4 imóveis ao Estado por cerca de 29,1 milhões de euros e efectuaram-se, também com o Estado contratos promessa de compra de 5 imóveis pelo valor total de 15,7 milhões de euros que se destinam a revenda. Dos imóveis adquiridos, um deles no valor de 22,6 milhões só foi pago no início de Janeiro de 2006. Destes imóveis 3 são

edifícios a necessitar de obras de reconversão e o quarto é um terreno. Situam-se todos em Lisboa com excepção de um edifício que se encontra em Cascais. Em Abril de 2004 celebrou-se com o Instituto de Gestão Financeira e Patrimonial da Justiça (IGFPJ) 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. Prevê-se a revogação por acordo dos contratos promessa celebrados com aquela entidade durante 2006 e o pagamento dos adiantamentos entretanto efectuados pela empresa bem como os respectivos juros.

D. VENDAS

No início de 2005 a empresa possuía prontos para alienar 7 imóveis com um custo de aquisição de 5,6 milhões de euros. Durante o exercício foi possível, colocar em venda mais 9 imóveis no valor de 22,2 milhões de euros através da regularização da documentação ou da conclusão de acções de valorização e da aquisição de um edifício.

Apesar da conjuntura desfavorável do mercado imobiliário em particular nos últimos três anos, alienaram-se 5 imóveis pelo valor de 14,9 milhões de euros, com uma margem bruta de 3,6 milhões de euros o que considerando o tempo de permanência dos mesmos em carteira se mostrou compatível com os objectivos de gestão. Foi ainda possível neste ano, contratualizar promessas de venda de 3 imóveis que se concretizarão em 2006 no valor de 35,6 milhões de euros.

No final do ano e considerando 2 aquisições efectuadas ao Estado nessa altura, existiam em carteira prontos para alienar, 10 imóveis com um valor de aquisição da ordem dos 16,8 milhões de euros.

E. PROMOÇÃO, RECONVERSÃO E REQUALIFICAÇÃO

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

- Terreno Lar Maria Droste em Lisboa – Elaborou-se com o apoio de um Gabinete de Arquitectura e entregou-se na Autarquia, um estudo urbanístico que visa a alteração do actual uso de equipamento para reconversão urbana.

  Na sequência de várias reuniões com esta edilidade aguarda-se que a Autarquia aprove os parâmetros urbanísticos para se elaborar um Plano de Pormenor.

- Imóvel da Marinha Grande – Dadas as dificuldades em alienar este terreno com o PIP aprovado e tendo em vista a sua valorização, iniciou-se o projecto de loteamento com apoio de um gabinete de arquitectura.

- Terreno de Lavadores, Gaia – Na sequência da definição dos parâmetros urbanísticos pela Autarquia promoveu-se a venda deste Terreno, que foi adquirido em 1995, tendo-se assinado o contrato promessa de compra e venda no final do ano.

- Terreno Quinta do Seminário em Lisboa – Segundo informação da Autarquia está para breve a aprovação do Plano de Pormenor da Área Envolvente do Palácio Nacional da Ajuda. Após esta aprovação instruir-se-á um Pedido de Informação Prévia (PIP).

  Manteve-se o contrato promessa de locação para parqueamento de uma parte do terreno, com o objectivo de o proteger de eventuais utilizações abusivas e evitar custos com a limpeza do mesmo.

- Terreno de Famalicão em Nazaré – o PDM da Nazaré está em revisão e na sequência da reunião efectuada com a Autarquia, há a perspectiva de se alterar o actual uso agrícola para industrial.

Dado que este processo é moroso estabeleceu-se um contrato de compra e venda de pastagens com um particular que para além do pagamento de uma contrapartida pecuniária vigia e mantém o terreno limpo.

F. IMÓVEIS EM CONTENCIOSO

A Empresa possui 2 imóveis com um valor total de 1,7 milhões de euros, com situações em contencioso.

- Terreno e Instalações da Ladeira da Paula, em Coimbra – Após várias negociações sem sucesso com os ocupantes, aguarda-se a decisão da acção interposta no Tribunal de Coimbra.
- Imóvel de Seia – Aguarda-se há cerca de 6 anos que se inicie o julgamento para obter a desocupação com indemnização da propriedade abusivamente ocupada.

  Em 2004 havia três imóveis nesta situação tendo-se este ano solucionado o problema do Terreno da Lousada com a venda do mesmo ao co-proprietário.

G. ARRENDAMENTOS

A Empresa possui arrendados dois edifícios em Lisboa e um em Gaia, este de pequena dimensão e 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 nº 38 adquirido ao Estado. Neste ano, conseguiu-se arrendar neste imóvel mais 2 pisos faltando ocupar 4 dos restantes 9 pisos.

Tem havido dificuldade em arrendar este imóvel, preferencialmente a entes públicos, dado que 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.
Prevê-se, contudo arrendá-lo totalmente em 2006 altura em que se espera proceder à sua alienação.

H. FINANCIAMENTO

As necessidades de fundos continuaram a ser asseguradas fundamentalmente através de financiamentos da SAGESTAMO, os quais no final do exercício totalizavam 78,4 milhões de euros.
Este valor é superior em cerca de 5,7 % relativamente ao registado no ano anterior.
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.

I. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Resultados Operacionais:

Os custos operacionais ascenderam a 12,1 milhões de euros dos quais 11,4 milhões correspondem a custos de existências vendidas.
Da parte restante no valor de 767,2 mil euros salientam-se 594,9 mil euros em fornecimento e serviços externos e 157,5 mil euros de amortizações na sua quase totalidade do imóvel da Rua do Comércio arrendado à DGCI.

Da parte restante no valor de 767,2 mil euros salientam-se 594,9 mil euros em fornecimento e serviços externos e 157,5 mil euros de amortizações na sua quase totalidade do imóvel da Rua do Comércio arrendado à DGCI.

Os custos operacionais, não considerando os das existências vendidas tiveram um acréscimo relativamente ao ano anterior da ordem dos 56% devido à facturação que pela primeira vez foi efectuada pela Sagestamo pelos serviços de suporte utilizados pela Estamo, no valor de 429,8 mil euros. Sem este valor os custos operacionais, sem o das existências vendidas, teriam tido uma redução relativamente ao ano anterior da ordem dos 31%.

Os Proveitos Operacionais totalizaram 15,4 milhões de Euros resultantes, sobretudo das vendas e prestação de serviços na ordem dos 15,4 milhões de euros.

Os resultados operacionais foram da ordem dos 2,462 mil euros, valor superior ao alcançado no ano anterior em cerca de 4%.

Resultados Financeiros e Resultados Correntes:

Os resultados financeiros, na ordem dos 1.324,3 mil euros negativos, melhoraram cerca de 38% relativamente ao ano anterior. Esta evolução deveu-se à redução do saldo médio de suprimentos que vencem juros.

Tendo em conta os resultados operacionais e os financeiros, os resultados correntes do exercício foram de 1.138 mil euros, valor substancialmente superior ao verificado no ano anterior que foi de 244,1 mil euros.

Custos e Proveitos Extraordinários:

Os custos extraordinários passaram de 38,8 mil euros em 2005 para 531,5 mil euros neste ano, devido sobretudo ao imposto de sisa e contribuição autárquica relativa a exercícios anteriores e que foram liquidados neste ano. A empresa contestou 2 liquidações de contribuição autárquica e uma relativa a imposto de sisa no valor total de 378 mil euros. Por uma questão de prudência registaram-se estes valores em custos extraordinários.

A redução dos proveitos extraordinários de 1.033,8 mil euros verificados em 2004 para os 11 mil euros registados este ano, resulta da situação excepcional de no ano passado se ter recebido da Silopor, a título de penalidade contratual, aplicável à devolução dos valores adiantados, praticamente a totalidade daquele valor.

Resultado Líquido do Exercício

O resultado líquido do exercício ascendeu a cerca de 301,8 mil euros, valor inferior aos 886,7 verificados no ano anterior, devido fundamentalmente à redução dos proveitos extraordinários e ao aumento dos custos desta natureza. Se considerássemos neste ano os resultados das vendas contratualizadas e que só se concretizarão no próximo ano, o resultado líquido seria superior a 17 milhões de euros.

J. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido obtido no exercício de 301.778,35 euros tenha a seguinte distribuição:

o Reserva Legal	15.088,92
o Resultados Transitados	286.689,43

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.

K. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

L. 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 bem como à Câmara Municipal de Lisboa.

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

Finalmente o CA expressa o seu reconhecimento ao vogal do CA que cessou funções neste exercício, Sr. Eng.º Carlos Neves Costa, pela dedicação demonstrada no exercício das suas funções.

Lisboa, 6 de Março 2006

Dr. Carlos Alberto de Mendonça Pires
Presidente

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes
Vogal

Eng.ª Maria Hortense Marques Silva Baeta
Vogal

ANEXO AO RELATÓRIO DE GESTÃO

INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

. Informação sobre o governo da sociedade

- **Distribuição das competências pelos membros do Conselho de Administração**

O Presidente assume a coordenação geral das actividades da empresa, a estratégia, a área administrativa e financeira e a representação externa da sociedade.
O vogal Dr. Ondas Fernandes a área comercial e jurídica.
A vogal Engª. Hortense Baeta a promoção imobiliária e projectos.

- **Sistemas de controlo de riscos**

Os riscos da sociedade estão na sua grande maioria associados ao valor dos imóveis em carteira e ás perspectivas da evolução do mercado imobiliário.
Anualmente são efectuadas avaliações internas e no máximo de dois em dois anos avaliações por empresas da especialidade. As decisões de compra ou do momento oportuno de venda são tomadas pela Holding sob proposta da empresa precedida de avaliações externas.
A empresa propõe também os valores de venda dos imóveis após prospecção no mercado, anúncios na comunicação social e negociação com os candidatos.
A nível da promoção imobiliária de bens que são adquiridos ao Estado para o efeito, a empresa por regra só intervém na valorização dos imóveis até à definição de um uso e índice que possibilite a respectiva comercialização.
A nível dos procedimentos e controlo interno a empresa utiliza a Direcção Financeira e a Direcção Jurídica do Grupo que realiza todos os procedimentos de compra e todos os pagamentos de encargos e acompanha e contratualiza as vendas e encaixa o respectivo produto, sendo a contabilização destas operações efectuada por uma empresa da especialidade. O Revisor Oficial de Contas da Sagestamo acompanha pormenorizadamente as acções referidas, que também são verificadas pelo ROC da empresa.

- Remunerações

As remunerações devidas ao ROC em 2005 são de 15.328,46 euros.

A empresa beneficia da actividade de um assessor fiscal que colabora com a Sagestamo.

- Constituição do Conselho de Administração

* *Composição dos órgãos sociais*

Conselho de Administração

Dr. Carlos Alberto Mendonça Pires – Presidente
Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes - Vogal
Engª Maria Hortense Marques Silva Baeta - Vogal

Fiscalização

Fiscal Único : Alves da Cunha e Ançã Henriques, SROC , representada por Dr. José Luís Areal Alves da Cunha.
Fiscal Suplente: Dr. José Duarte Assunção Dias

Mesa da Assembleia Geral

Dr. Issuf Amad - Presidente
Dr. Carlos Manuel Martins da Palma - Secretário

** Administradores executivos e não executivos*

Todos os membros do CA são executivos.

** Desempenho de funções noutras sociedades*

O Presidente Dr. Carlos Alberto Mendonça Pires desempenha o cargo de Vice-Presidente da Sagestamo, e de Presidente da Bencest, Fundiestamo, vogal executivo da Consest e vogal não executivo da OGMA Imobiliária da Ribeira d'Atalaia, Extra – Explosivos da Trafaria e Fábrica Mendes Godinho.
O Vogal Dr. João Filipe Ondas Fernandes desempenho o cargo de vogal nas seguintes empresas do Grupo: Sagestamo, Bencest e Fundiestamo.

A Vogal Engª. Maria Hortense da Silva Baeta desempenha o cargo de vogal na empresa Bencest.

* *Remunerações principais e acessórias recebidos pelos membros do Conselho de Administração*

Os membros do Conselho de Administração não são remunerados pela Empresa.

A Vogal Engª. Maria Hortense Silva Baeta tem direito à utilização de cartão de crédito para pagamento de despesas de serviço.

** Alterações dos órgãos sociais*

Os Órgãos Sociais da Empresa foram eleitos na Assembleia Geral de 31 de Março de 2005. A Engª. Hortense Baeta substituiu o vogal Eng.º Neves Costa.

Os Órgãos Sociais da Empresa foram eleitos na Assembleia Geral de 31 de Março de 2005. A Engª. Hortense Baeta substituiu o vogal Eng.º Neves Costa.

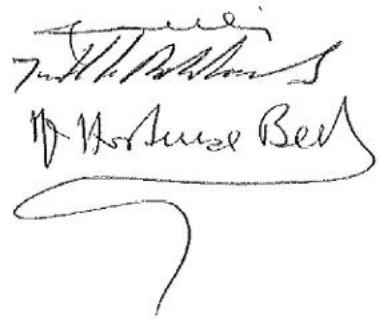
* *Regimes de Segurança Social*

Dr. Carlos Alberto Mendonça Pires – Presidente : Regime Geral da Segurança Social.
Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes – Vogal : Caixa de Previdência dos Telefones de Lisboa e Porto
Engª. Maria Hortense Silva Baeta - Regime Geral da Segurança Social

* *Complementos de reforma e respectivos encargos*

Não está instituído qualquer regime de complemento de reforma para os membros do Conselho de Administração.

O Conselho de Administração



2 – BALANÇO E DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Activo	Exercícios			
	2005			2004
	AB	AA	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	3.760.353,12 €	1.003.248,83 €	2.757.104,29 €	2.911.973,68 €
Equipamento básico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Equipamento de transporte	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.196,94 €
Ferramentas e utensílios	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Equipamento administrativo	27.486,22 €	26.002,89 €	1.483,33 €	1.854,17 €
Taras e vasilhame	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outras imobilizações corpóreas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imobilizações em curso	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Adiant. por c/ imob. corpóreo	0,00 €		0,00 €	0,00 €
	5.040.531,55 €	1.029.251,72 €	4.011.279,83 €	4.174.717,00 €
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	4.110.153,86 €	0,00 €	4.110.153,86 €	4.625.770,01 €
Subprodutos, resíduos, refugos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Produtos acabados intermédios	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mercadorias	97.048.295,01 €	0,00 €	97.048.295,01 €	70.316.702,36 €
Adiant. por c/ de compras	19.603.913,43 €		19.603.913,43 €	3.833.909,61 €
	120.762.362,30 €	0,00 €	120.762.362,30 €	78.776.381,98 €
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	62.811,09 €	0,00 €	62.811,09 €	44.942,54 €
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	1.987,29 €	0,00 €	1.987,29 €	0,00 €
Outros devedores	1.551.796,60 €	0,00 €	1.551.796,60 €	1.518.646,34 €
Subscritores de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	1.616.594,98 €	0,00 €	1.616.594,98 €	1.563.588,88 €
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	125.135,69 €		125.135,69 €	55.381,88 €
Custos diferidos	18.860,24 €		18.860,24 €	4.774,35 €
Impostos Diferidos	0,00 €		0,00 €	0,00 €
	143.995,93 €		143.995,93 €	60.156,23 €
Total de Amortizações		1.029.251,72 €		
Total de ajustamentos		0,00 €		
Total do Activo	127.563.484,76 €	1.029.251,72 €	126.534.233,04 €	84.574.844,09 €

Administração/gerência: 31-12-2005 Técnico de Contas Nº15589:

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

BALANÇO

Capital Próprio e Passivo	Exercícios 2005	2004
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	110.047,62 €	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	719.352,04 €	(122.989,67)€
Subtotal	5.010.012,10 €	4.123.336,61 €
Resultado liquido do exercício	301.778,35 €	886.675,49 €
Dividendos antecipados	0,00 €	0,00 €
Total do Capital Próprio	5.311.790,45 €	5.010.012,10 €
Passivo		
Provisões		
Provisões para pensões	0,00 €	0,00 €
Provisões para impostos	0,00 €	0,00 €
Outras provisões	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	72.649.286,68 €	71.288.900,03 €
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	3.036.135,67 €	3.050.523,18 €
Estado e outros entes públicos	0,00 €	0,00 €
Outros credores	0,00 €	0,00 €
	75.685.422,35 €	74.339.423,21 €
Dív. 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	9.948.000,00 €	1.060.500,00 €
Fornecedores conta corrente	14.668,50 €	26.583,37 €
Fornec. - Facturas em recepção/conf.	13.060,64 €	0,00 €
Fornecedores - Títulos a pagar	0,00 €	0,00 €
Fornecedores imob. - Títulos a pagar	0,00 €	0,00 €
Empresas do grupo	5.716.120,83 €	2.873.358,59 €
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	0,00 €	271.083,08 €
Estado e outros entes públicos	252.515,66 €	574.441,49 €
Outros credores	29.575.514,90 €	404.027,30 €
	45.519.880,53 €	5.209.993,83 €
Acréscimos de custos	4.155,48 €	12.227,56 €
Proveitos diferidos	12.984,23 €	3.187,39 €
Impostos diferidos	0,00 €	0,00 €
	17.139,71 €	15.414,95 €
Total do Passivo	121.222.442,59 €	79.564.831,99 €
Total do Capital Próprio + Passivo	126.534.233,04 €	84.574.844,09 €

Administração/gerência: 31-12-2005 Técnico de Contas Nº15589:

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Custos e Perdas	Exercícios			
	2005		2004	
C.M.V.M.C.:				
Mercadorias	11.357.545,63 €		12.623.225,50 €	
Matérias	0,00 €	11.357.545,63 €	0,00 €	12.623.225,50 €
Fornecimentos e serviços externos		594.923,40 €		260.473,84 €
Custos com o pessoal:				
Remunerações	9.450,22 €		53.570,22 €	
Encargos sociais:				
Pensões	0,00 €		0,00 €	
Outros	1.855,67 €	11.305,89 €	10.961,20 €	64.531,42 €
Amort. do imobilizado corpóreo e incorpóreo	157.516,71 €		164.518,81 €	
Ajustamentos	0,00 €		0,00 €	
Provisões	0,00 €	157.516,71 €	0,00 €	164.518,81 €
Impostos:				
Indirectos	3.489,69 €		526,73 €	
Directos	0,00 €		0,00 €	
Outros custos e perdas operacionais	0,00 €	3.489,69 €	0,00 €	526,73 €
(A)		12.124.781,32 €		13.113.276,30 €
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	1.397.821,86 €		2.225.832,77 €	
Outros	70.667,57 €	1.468.489,43 €	57.518,67 €	2.283.351,44 €
(C)		13.593.270,75 €		15.396.627,74 €
Custos e perdas extraordinários		531.530,87 €		38.805,13 €
(E)		14.124.801,62 €		15.435.432,87 €
Imposto sobre o rendimento do exercício		315.693,83 €		352.470,18 €
(G)		14.440.495,45 €		15.787.903,05 €
Resultado líquido do exercício		301.778,35 €		886.675,49 €
		14.742.273,80 €		16.674.578,54 €
RESUMO:				
Resultados operacionais: (B) - (A)		2.462.306,45 €		2.368.305,03 €
Resultados financeiros: (D-B) - (C-A)		(1.324.293,95)€		(2.124.195,24)€
Resultados correntes: (D) - (C)		1.138.012,50 €		244.109,79 €
Resultados antes de impostos: (F)-(E)		617.472,18 €		1.239.145,67 €
Resultado líquido do exercício:(F)-(G)		301.778,35 €		886.675,49 €

Administração/gerência: 31-12-2005 Técnico de Contas Nº15589:

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Proveitos e Ganhos	Exercícios			
	2005		2004	
Vendas:				
Mercadorias	14.915.892,05 €		17.954.623,00 €	
Produtos	0,00 €		0,00 €	
Prestação de serviços	506.198,40 €	15.422.090,45 €	461.931,12 €	18.416.554,12 €
Variação da produção		(841.114,56)€		(2.937.336,88)€
Trabalhos para a própria empresa		0,00 €		0,00 €
Proveitos suplementares	6.111,88 €		2.364,09 €	
Subsídios à exploração	0,00 €		0,00 €	
Outros proveitos e ganhos operacionais	0,00 €		0,00 €	
Reversões de amortizações e ajustamentos	0,00 €	6.111,88 €	0,00 €	2.364,09 €
(B)		14.587.087,77 €		15.481.581,33 €
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	144.195,48 €	144.195,48 €	159.156,20 €	159.156,20 €
(D)		14.731.283,25 €		15.640.737,53 €
Proveitos e ganhos extraordinários		10.990,55 €		1.033.841,01 €
(F)		14.742.273,80 €		16.674.578,54 €

Administração/gerência:

31-12-2005

Técnico de Contas Nº15589:

3 – ANEXO AO BALANÇO E DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, SA.

ANEXO AO BALANÇO E À DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005

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%.

3.2 - 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 são registados como custos na demonstração de resultados do exercício a que respeitam.

3.3. - 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 31-12-05, referente ao contrato celebrado com a aquisição do imóvel da Policia Judiciária. Registámos ainda os valores debitados em 2006 mas referentes a 2005 dos consumos de agua, EDP e segurança.

No que se refere aos custos diferidos pagos no exercício mas só se tornando custo efectivo no exercício seguinte, encontram-se registados, essencialmente, os seguros automóvel e de responsabilidade civil.

Foram, também, registados os acréscimos de custos relativos ao exercício, a pagar durante o ano de 2006, nomeadamente o consumos de água, luz e telemóveis 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	120.964,25	SEGUROS A LIQUIDAR	
OUTROS ACRESC. PROV.	4.171,44	REMUNERAÇÕES A LIQ. PESSOAL	
CUSTOS DIFERIDOS		DIVERSOS	4.155,48
SEGUROS	17.424,47		
JUROS DE SUPRIMENTOS	0,00	**PROVEITOS DIFERIDOS:**	
OUTROS CUSTOS DIFER.	1.435,77	RENDAS	12.984,23
	143.995,93		17.139,71

3.4 - 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	2.276,48		3.760.353,12
Equipam. de transporte	32.787,73		32.787,73	0,00
Equipam. Administ.	27.486,22			27.486,22
Outras imobilizações	499,75		499,75	0,00
Total	5.071.542,55	2.276,48	33.287,48	5.040.531,55

10.2 - Amortizações e Ajustamentos:

Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Imob. corpóreas				
Edifícios	846.102,96	157.145,87		1.003.248,83
Equip. de transporte	24.590,79		24.590,79	0,00
Equip. Administrativos	25.632,05	370,84		26.002,89
Outras imobilizações	499,75		499,75	0,00
Imob. incorporeas				
Despesas de Instalação				0,00
Total	896.825,55	157.516,71	25.090,54	1.029.251,72
Ajustamentos				
Para créditos duvidosos				0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

15 - LOCAÇÃO FINANCEIRA

Em 31 de Dezembro de 2005, 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	932.828,67	2.654.973,89
		4.783.736,75	932.828,67	3.850.908,08

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.

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, 28 de Fevereiro de 2006

O Técnico Oficial de Contas

Vítor Manuel Saraiva

A Administração

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	-122.989,67	842.341,71		719.352,04
Reserva Livres	1.206.612,44			1.206.612,44
Reservas Legais	65.713,84	44.333,78		110.047,62
Resultados Líquidos 04	886.675,49		886.675,49	0,00
Resultados Líquidos 05		301.778,35		301.778,35
Total	5.010.012,10	1.188.453,84	886.675,49	5.311.790,45

41 - CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS

Movimentos	Mercadorias	
	2005	2004
Existências iniciais	70.316.702,36	69.199.078,67
Compras	38.089.138,28	17.360.849,19
Regularização	0,00	-3.620.000,00
Existências finais	97.048.295,01	70.316.702,36
Custo do exercício	11.357.545,63	12.623.225,50

42 - VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO

Rubricas	2005	2004
Existências iniciais	4.625.770,01	7.563.106,89
Regularização de existências	325.498,41	0,00
Existências finais	4.110.153,86	4.625.770,01
Aumento/Redução no Exercício	841.114,56	2.937.336,88

43 - REMUNERAÇÕES ATRIBUIDAS AOS ORGÃOS SOCIAIS

		2005	2004
Conselho de Administração	(nota 1)	8.400,00	55.200,00
Assembleia Geral		1.050,22	1.050,22
Roc e Fiscal Único		15.328,46	15.179,64

(nota 1) - Ordenados até ao mês de Março

45 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS

Movimentos	2005	2004
Custos		
681-Juros	1.468.489,43	2.283.351,44
6881-Serviços bancários		
Resultados Financeiros	-1.324.293,95	-2.124.195,24
	144.195,48	159.156,20
Proveitos		
781-Juros depósitos bancários	144.195,48	159.156,20
786-Descontos de pronto pagamento	0,00	0,00
	144.195,48	159.156,20

46 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS

Movimentos	2005	2004
Perdas		
694 -Alienação de imobilizações corporeas	1.639,39	
695 -Multas e penalidades	147,88	200,00
697 -Perdas relativas a exerc. anteriores	526.436,47	38.604,32
698 -Outros não especificados	3.307,13	0,81
Resultados Extraordinários	-520.540,32	995.035,88
Ganhos	10.990,55	1.033.841,01
795-Benefícios de penalidades contratuais		1.031.514,05
796-Redução de provisões		
797-Ganhos relativos a exerc. anteriores	4.107,31	2.326,95
798-Excesso estimativa p/ férias	6.790,00	
798-Outros não específicados	93,24	0,01
	10.990,55	1.033.841,01

48 – OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS RELEVANTES:

Na rubrica de outros devedores encontra-se registado o montante de 905.224,21€ (no ano transacto totalizava 1.509.061,47€) respeitante à parte do valor pago aquando da adjudicação, em 28-12-2001, de um conjunto de imóveis adquiridos às Execuções Fiscais, cujas escrituras 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 semestre de 2006 realizar a maior parte das escrituras em falta.

Encontra-se ainda registado nesta rubrica o valor de 625.122,09€ referente à parte que falta receber pela venda do imóvel de Cristelos e cujo pagamento está suportado por uma garantia bancária *first demand,* com um prazo de validade de 6 meses a contar da data da outorga da escritura de compra e venda ocorrida em 21 de Outubro de 2005.

Na rubrica de outros credores encontra-se registado o valor em divida pela compra do imóvel pertencente à Portucel SGPS, sito na Rua Joaquim António de Aguiar, nº 3, bem como o valor já pago no inicio de Janeiro de 2006, pela aquisição do imóvel denominado Quinta das Conchinhas.

Na rubrica Adiantamentos por conta de vendas, que no final do exercício totaliza 9.948.000,00€, encontram-se registados os adiantamentos a título de sinal relativamente ao contrato-promessa de compra e venda dos imóveis do Campo Mártires da Pátria, Rua Nova do Almada e de Lavadores.

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2006

O Técnico Oficial de Contas

Vítor Manuel Saraiva

A Administração

4 - DEMONSTRAÇÃO

DOS FLUXOS DE CAIXA E ANEXO

ESTAMO - PARTICIPAÇOES IMOBILIARIAS, SA.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

	31-12-2005		31-12-2004	
ACTIVIDADES OPERACIONAIS				
Recebimentos de clientes	23.672.711,69		18.377.409,99	
Pagamentos a fornecedores	-25.805.993,64		-17.953.634,75	
Pagamentos ao pessoal	-11.305,89		-64.531,42	
Fluxo gerado pelas operações	**-2.144.587,84**		**359.243,82**	
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	-658.941,60		32.843,78	
Outros receb./pag. relativos à actividade operacional	845.729,20		4.748.657,56	
Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias	**-1.957.800,24**		**5.140.745,16**	
Recebimentos relacionados com rubricas extraordinárias	10.990,55		1.033.841,01	
Pagamentos relacionados com rubricas extraordinárias	-529.891,48		-38.805,13	
Fluxos das actividades operacionais (1)		**-2.476.701,17**		**6.135.781,04**
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Recebimentos provenientes de:				
Investimentos financeiros	0,00		0,00	
Imobilizações corpóreas	6.557,55		0,00	
Imobilizações incorpóreas	0,00		0,00	
Juros e proveitos similares	23.231,23		105.100,00	
Contratos promessa compra e venda	0,00		24.939.894,85	
Empréstimos concedidos	0,00	29.788,78	0,00	25.044.994,85
Pagamentos respeitantes a:				
Investimentos financeiros	0,00		0,00	
Imobilizações corpóreas	-2.276,48		-499,75	
Imobilizações incorpóreas	0,00		0,00	
Juros e custos similares	-70.667,57		-57.518,67	
Compras	0,00		0,00	
Empréstimos concedidos	0,00	-72.944,05	0,00	-58.018,42
Fluxos das actividades de investimento (2)		**-43.155,27**		**24.986.976,43**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimentos provenientes de:				
Empréstimos obtidos	0,00		0,00	
Juros e custos similares	0,00		0,00	
Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:				
Empréstimos obtidos	0,00		-27.500.000,00	
Juros e custos similares	-1.397.821,86		-3.133.159,61	
Contratos de Leasing	-285.470,59	-1.683.292,45	-271.967,60	-30.905.127,21
Fluxos das actividades de financiamento (3)		**-1.683.292,45**		**-30.905.127,21**
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4=1+2+3)		**-4.203.148,89**		**217.630,26**
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INICIO DO PERIODO		-1.512.971,94		-1.730.602,20
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERIODO		-5.716.120,83		-1.512.971,94

O Técnico Oficial de Contas

Vítor Manuel Saraiva

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 2005 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.

	2005	2004
Numerário		
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis		
Equivalentes a caixa:		
Depósitos na holding		
"overdraft" na holding	-5.716.120,83	-1.512.971,94
Caixa e seus equivalentes	-5.716.120,83	-1.512.971,94
Outras disponibilidades		
Disponibilidades constantes no balanço	-5.716.120,83	-1.512.971,94

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 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, SA.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

(Euros)

Natureza	Exercício N (2005)	Exercício N-1 (2004)
Vendas e prestações de serviços	15.428.202,33	18.418.918,21
Custo das vendas e das prestações de serviços	-12.198.660,19	-15.560.562,38
Resultados Brutos	**3.229.542,14**	**2.858.355,83**
Outros proveitos e ganhos operacionais	10.990,55	2.326,96
Custos de distribuição	0,00	0,00
Custos administrativos	-606.229,29	-325.005,26
Outros custos e perdas operacionais	-692.537,27	-203.850,67
Resultados Operacionais	**1.941.766,13**	**2.331.826,86**
Custo liquido de financiamento	-1.324.293,95	-2.124.195,24
Ganhos (perdas) em filiais e associadas	0,00	0,00
Ganhos (perdas) em outros investimentos	0,00	0,00
Resultados não usuais ou não frequentes (nota 1)	0,00	1.031.514,05
Resultados Correntes	**617.472,18**	**1.239.145,67**
Impostos sobre os resultados correntes	-315.693,83	-352.470,18
Resultados Correntes após impostos	**301.778,35**	**886.675,49**
Resultados Extraordinários	0,00	0,00
Impostos sobre os resultados extraordinários	0,00	0,00
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	**301.778,35**	**886.675,49**
Resultados por acção	**0,51**	**1,49**

nota 1-Regista as penalidades no âmbito de um contrato promessa de compra e venda de um imóvel.

O Técnico de Contas

Vítor Manuel Saraiva

A Administração

6 – RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

1. Em cumprimento das disposições legais aplicáveis, o Fiscal Único apresenta à Assembleia Geral o seu Relatório e Parecer sobre o relatório de gestão e as contas relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2005 que lhe foram presentes pelo Conselho de Administração da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A..

2. O exercício de 2005 caracterizou-se por assinalável actividade no tocante a compras, vendas, arrendamento e valorização do património societário; no entanto, dado que só em 2006 se operarão alienações de activos já contratualizadas o resultado líquido, embora positivo, evidencia uma expressão inferior à do ano de 2004.

2. O Fiscal Único acompanhou a actividade desenvolvida pela Empresa durante o exercício de 2005 e desenvolveu as análises e verificações mencionadas em apropriado Relatório, tendo emitido ainda a competente Certificação Legal das Contas, datada de 16 de Março de 2006.

3. Assim sendo, somos de parecer que:

a) sejam aprovados o relatório de gestão e as contas do exercício de 2005;

b) seja igualmente aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

4. Finalmente, o Fiscal Único agradece ao Conselho de Administração e aos Serviços a forma como sempre facultaram a informação e prestaram os esclarecimentos solicitados para o bom desempenho da missão de que está incumbido.

Lisboa, 16 de Março de 2006

O FISCAL ÚNICO

ALVES DA CUNHA, A. DIAS & ASSOCIADOS

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

representada por José Luís Areal Alves da Cunha

7 – CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras anexas da **ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2005, (que evidencia um total de 126.534.233 euros e um total de capital próprio de 5.311.790 euros, incluindo um resultado líquido de 301.778 euros), as Demonstrações dos resultados por naturezas e por 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 Directrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
   - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;

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

5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas 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 2005, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.
8. É também nosso parecer que a informação financeira constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras.

Lisboa, 13 de Março de 2006

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