GRUPO SAGESTAMO

ESTAMO

PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2006

ORGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

Dr. Carlos Alberto de Mendonça Pires – Presidente

Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes – Vogal

Eng.ª Maria Hortense Marques Silva Baeta– 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 pg.....1

   B. Activo Líquido pg.....2

   C. Compras pg.....2

   D. Vendas pg.....4

   E. Promoção, Reconversão e Requalificação pg.....4

   F. Imóveis em Contencioso pg.....5

   G. Arrendamentos pg.....5

   H. Financiamento pg.....6

   I. Demonstração de Resultados pg.....6

   J. Proposta de Aplicação de Resultados pg.....8

   K. Informação sobre o Governo da Sociedade pg.....8

   L. Perspectivas para 2007 pg.....8

   M. Nota Final pg.....8

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

1. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMNISTRAÇÃO

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, uma vez definida a sua valia imobiliária pressupondo a existência de interessados, o que até agora tem sempre acontecido.

Os objectivos definidos para o corrente ano, foram na sua globalidade alcançados, salientando-se as alienações efectuadas, e as compras concretizadas e contratadas ao Estado e a outros entes públicos.
Salienta-se igualmente, a liquidação neste ano das dívidas à empresa provenientes de operações de aquisição de imóveis que tiveram de ser reestruturadas, do Instituto de Gestão Financeira e Patrimonial da Justiça no valor de 4,2 milhões de euros e da Direcção Geral dos Impostos no valor de 0,9 milhões.
No início do ano e em consonância com as orientações definidas pela Parpública para a reorganização do Grupo Sagestamo, a Estamo subscreveu 1,2 milhões de euros de unidades de participações (ups) do Fundo de Investimento Imobiliário Estamo e no final do ano subscreveu também 13,3 milhões de euros de up's do Fundo Locacest gerido pela Fundiestamo, sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário do Grupo Sagestamo, tendo na sequência desta subscrição alienado um imóvel arrendado ao referido Fundo. No último dia do ano cederam-se todas as ups à Parpública pelo valor da subscrição, como contrapartida da redução de igual valor dos suprimentos concedidos pelo accionista.

Procedeu-se, à semelhança do que se fez em 2005, à preparação das contas reportadas a 2006 de acordo com os "International Finantial Reporting

Standards" (IFRS) para efeitos de integração nas contas consolidadas da Parpública.

Os resultados líquidos da empresa ascenderam a 16,35 milhões de euros, valor muito superior aos 0,30 milhões de euros alcançados no ano anterior. Este aumento resulta fundamentalmente da alienação de um imóvel recebido através de um processo de fusão com outra empresa pública realizado em 1994 e que beneficiou nos últimos anos de acções de valorização.

B. ACTIVO LÍQUIDO

O Activo Líquido ascendeu a 265,7 milhões de euros, valor que é mais do dobro do que o registado no ano anterior. Este acréscimo resulta, fundamentalmente de imóveis adquiridos ou prometidos adquirir ao Estado em 2006. Daquele montante estão incluídos cerca de 16,3 milhões euros de dívidas de clientes que adquiriram imóveis e que as regularizarão em 2007, mais os seguintes bens:

Imóveis com venda contratualizadas para 2007	0,79 Milhões de euros
Imóveis com condições para venda	50,6 Milhões de euros
Imóveis para promoção	105,9 Milhões de euros
Imóveis arrendados	3,9 Milhões de euros
Imóveis em contencioso	1,7 Milhões de euros
Imóveis a alienar em 2008 e anos seguintes	86,5 Milhões de euros

C. COMPRAS

No corrente ano adquiriu-se ao Estado e outros entes públicos 35 imóveis no valor de 163,5 milhões de euros, tendo-se pago a totalidade dos preços das compras concretizadas e prometidas adquirir.

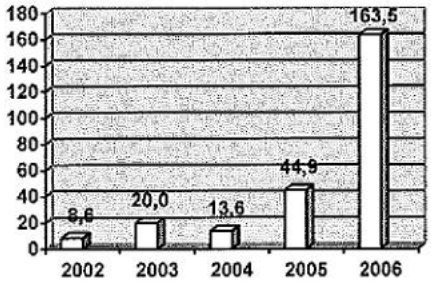
Das compras concretizadas ou prometidas adquirir:

- 13 são escritórios no valor de 42,22 milhões de euros dos quais 5 estão desocupados e os restantes 8 ficarão devolutos até 31/12/2007.

Estes escritórios situam-se 8 em Lisboa, 2 no Porto e cada um dos restantes em Coimbra, Setúbal e Famalicão.

- 1 no valor de 62,25 milhões de euros em Lisboa e que actualmente é um estabelecimento prisional. Este imóvel só será desocupado em 31/12/2009, indo-se iniciar em 2007 acções para definição e licenciamento de um novo uso para o espaço.
- 9 são terrenos no valor de 21,68 milhões de euros, sobre os quais se iniciarão acções de valorização prévias à alienação dos mesmos, e situam-se 3 em Caxias, 1 em Lisboa, 2 no Porto e os restantes em Matosinhos, Azambuja e Loures.
- 3 eram instalações militares no valor de 15,57 milhões de euros situadas duas na Trafaria e uma em Sacavém, estando em curso, com a colaboração dos Autarquias, o processo para definição e licenciamento de um novo uso.
- 9 são imóveis devolutos no valor total de 21,68 milhões de euros, tendo um deles, no valor de 5,13 milhões de euros, sido alienado no final do ano. Os imóveis que ficaram em carteira situam-se em Lisboa (Laboratório militar), Peniche (mosteiro e terreno), Carregado (armazéns), Moita (industrial), Faro (Palacete) Évora (moradia) e Lagos (instalações militares).

O gráfico seguinte evidencia em milhões de euros a evolução das aquisições nos últimos 5
anos.



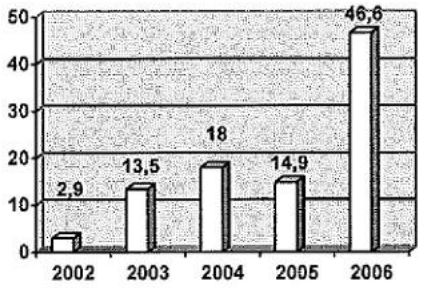
Relativamente a 2005 as compras da empresa quase quadruplicaram.

D. VENDAS

Alienaram-se em 2006, 7 imóveis no valor total de 46,6 milhões de euros e mais 4 imóveis, aos dois fundos constituídos, o Locacest e o Estamo. Estabeleceram-se também, contratos promessa de venda de 3 imóveis no valor de 0,79 milhões de euros.

Uma parte significativa das vendas em 2006 no valor de 35,7 milhões de euros foi contratualizada em 2005.

O gráfico seguinte evidencia em milhões de euros a evolução das vendas nos últimos 5 anos.



Em 2006 as vendas quase quadriplicaram.

E. PROMOÇÃO, RECONVERSÃO E REQUALIFICAÇÃO

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

- ***Forte da Ameixoeira*** – Em consonância com o contrato estabelecido com o Estado para, em sua representação, se efectuar a coordenação e gestão global das obras de recuperação e reconversão do Forte, bem como da construção de um edifício adjacente ao mesmo, desenvolvam-se os trabalhos que levaram à contratação da empresa de fiscalização, do projectista, e à selecção e adjudicação do empreiteiro.
  As obras iniciaram-se em Janeiro de 2007 e espera-se concluí-las até ao final de 2007.

- ***Terreno Lar Maria Droste em Lisboa*** – Após várias acções que visaram a alteração do actual uso de equipamento para reconversão urbana, o PDM de Lisboa que está a ser revisto parece contemplar esta pretensão.
- ***Imóvel da Marinha Grande*** – Dadas as dificuldades em alienar este terreno com o PIP aprovado e tendo em vista a sua valorização, está em fase de conclusão o projecto de loteamento elaborado com o apoio de um gabinete de arquitectura.

F. IMOVEIS 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 7 anos que se conclua o julgamento para obter a desocupação com indemnização da propriedade abusivamente ocupada. Estava marcado para Fevereiro de 2007 o julgamento, tendo sido de novo adiado para Novembro deste ano, por falta de comparência do advogado dos réus.

G. ARRENDAMENTOS

A Empresa possui arrendado um edifício em Lisboa e outro em Gaia, este de pequena dimensão e com dois inquilinos.

O de Lisboa foi adquirido em Leasing em 1999, na Rua do Comércio, 15 e está arrendado à DGCI.

O outro imóvel que a empresa possuía em Lisboa na Rua Almirante Barroso, nº 38, foi alienado no final do ano ao Fundo Locacest, após se ter conseguido arrendar os últimos 4 pisos que estavam desocupados e que era também, um dos objectivos fixados para 2006.

H. FINANCIAMENTO

As necessidades de fundos continuaram a ser asseguradas quase em exclusivo através de financiamentos da SAGESTAMO, os quais no final do exercício totalizavam 233,3 milhões de euros.

Este valor é quase o triplo dos cerca de 78,4 milhões de euros registados no ano anterior, e deve-se fundamentalmente às aquisições e contratos promessa de compra de imóveis efectuados nos últimos meses do ano.

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 40,7 milhões de euros, dos quais 34,3 milhões correspondem a custos das existências vendidas.

Da parte restante no valor de 6,4 milhões euros, salientam-se cerca de 3,8 milhões de euros pela prestação de serviços efectuada pela Parque Expo para o desenvolvimento em parceria de um terreno em Gaia, e cerca de 1,7 milhões de euros pelo ajustamento negativo efectuado aos valores de 3 imóveis em carteira na sequência de duas avaliações efectuadas aos mesmos. Constituiu-se também pela primeira vez provisões para dois processos judiciais em curso no valor de 143,2 mil euros.

Retirando todos os valores referidos no parágrafo anterior que não são comparáveis com 2005, os custos operacionais tiveram no corrente ano uma redução na ordem dos 16%

Os Proveitos Operacionais totalizaram 66,7 milhões de Euros resultantes, sobretudo das vendas concretizadas (67 milhões), das prestações de serviços (1,1 milhões) e da variação da produção (- 1,4 milhões)

Os resultados operacionais foram da ordem dos 26,0 milhões de euros, valor muito superior aos cerca de 2,5 milhões alcançados no ano anterior.

Resultados Financeiros e Resultados Correntes:

Os resultados financeiros, na ordem dos 2,4 milhões de euros negativos, tiveram um acréscimo significativo relativamente aos verificados no ano anterior (1,3 milhões). Esta evolução deveu-se ao aumento do saldo médio de suprimentos que vencem juros, devido às aquisições e contratos promessa de compra de imóveis pagos em 2006.

Tendo em conta os resultados operacionais e os financeiros, os resultados correntes do exercício foram de 23,6 milhões de euros, valor substancialmente superior ao verificado no ano anterior que foi de 1,1 milhões de euros.

Custos e Proveitos Extraordinários:

Os custos extraordinários passaram de 531,5 mil euros em 2005 para 264,1 mil euros neste ano. Os valores do ano anterior referem-se sobretudo ao imposto do sisa e contribuição autárquica relativa a exercícios anteriores e que foram liquidados naquele ano. A empresa contestou as liquidações de contribuição autárquica e uma relativa a imposto de sisa. Por uma questão de prudência registaram-se esses valores em custos extraordinários.

Do total dos custos extraordinários registados no corrente ano 151,4 mil euros referem-se ao pagamento de juros pelo atraso no pagamento do IMT de um imóvel e 112 mil euros referem-se a custos ocorridos no final de 2005 e que só foram registados em 2006.

Resultado Líquido do Exercício

O resultado líquido do exercício ascendeu a cerca de 16,35 milhões de euros, valor muito superior aos 301,8 mil euros verificados no ano anterior, devido

fundamentalmente à elevada margem bruta da venda de um imóvel que beneficiou de acções de valorização nos últimos anos.

J. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido obtido no exercício de 16.353.550,76 euros tenha a seguinte distribuição:

o Reserva Legal	817.677,54€
o Dividendos	8.176.775,38€
o Resultados Transitados	7.359.097,84€

Como a Empresa é financiada através de suprimentos do accionista único, propõe-se a distribuição de dividendos de 50% do resultado liquido, ficando a parte restante na empresa privilegiando-se assim, a afectação de uma parte da liquidez gerada pelos resultados, à redução do nível de suprimentos.

K. NFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

No anexo ao presente relatório apresenta-se a informação sobre o governo da sociedade.

L. PERSPECTIVAS PARA 2007

Perspectivam-se aquisições de imóveis ao Estado em 2007, na mesma ordem de grandeza das efectuadas no ano transacto.

Prosseguir-se-á, também com as actividades inerentes à valorização de imóveis adquiridos e com a alienação dos adquiridos para esse efeito.

M. NOTA FINAL

O Conselho de Administração agradece o apoio empenhado e sempre disponível da Holding SAGESTAMO e realça as boas relações de colaboração existentes com as entidades públicas com que se relaciona, em especial com a Direcção Geral do Património e com a Câmara Municipal de Lisboa.

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

Lisboa, 2 de Março de 2007

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.

- 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 e ISOTAL – Imobiliária do Sotavento do Algarve, S.A.R.L.

O Vogal Dr. João Filipe Ondas Fernandes desempenha 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 e Locacest.

* *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.

**.Remunerações do ROC e membros da Assembleia Geral*

As remunerações devidas ao ROC em 2006 são de 15.435 euros.

Em 2006 não foi paga qualquer remuneração aos membros da Assembleia Geral.

** Alterações dos órgãos sociais*

Não se verificaram no exercício quaisquer alterações na composição dos Órgãos Sociais.

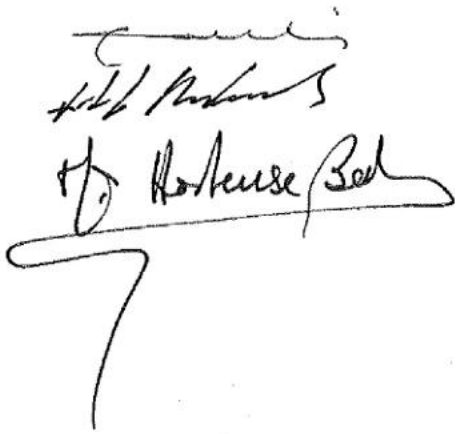
** Regimes de Segurança Social*

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

BALANÇO

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

Activo	Exercícios			
	2006			2005
	AB	AA	AL	AL
Imobilizado				
Imobilizações Incorpóreas				
Despesas de instalação	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Despesas de investigação e de desenvolvimento	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Propriedade industrial e outros direitos	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 €
Adiantamentos p/ conta Imobilizações incorpóreas	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 €	1.158.118,21 €	2.602.234,91 €	2.757.104,29 €
Equipamento básico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Equipamento de transporte	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ferramentas e utensílios	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Equipamento administrativo	27.486,22 €	26.373,73 €	1.112,49 €	1.483,33 €
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 €
Adiantamentos p/ conta Imobilizações corpóreas	0,00 €		0,00 €	0,00 €
	5.040.531,55 €	1.184.491,94 €	3.856.039,61 €	4.011.279,83 €
Investimentos Financeiros				
Partes de capital em 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 em empresas associadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Empréstimos a empresas assoc.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Títulos e outras aplicações financeiras	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros empréstimos concedidos	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Imobilizações em curso	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Adiantamento por conta de investimentos financeiros	0,00 €		0,00 €	0,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Circulante				
Existências				
Matérias primas, subsidiárias e de consumo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Produtos e trabalhos em curso	2.738.787,61 €	0,00 €	2.738.787,61 €	4.110.153,86 €
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Produtos acabados e intermédios	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mercadorias	80.097.328,74 €	1.736.797,00 €	78.360.531,74 €	97.048.295,01 €
Adiantamento por conta de compras	164.399.131,93 €		164.399.131,93 €	19.603.913,43 €
	247.235.248,28 €	1.736.797,00 €	245.498.451,28 €	120.762.362,30 €
Dívidas de terceiros Médio e longo prazos				
Clientes c/c	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 €
Empresas participadas e participantes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros accionistas (sócios)	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Adiantamentos a fornecedores	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Adiantamento a fornecedores 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 €
Dívidas de terceiros Curto Prazo				
Clientes c/c	145.545,46 €	0,00 €	145.545,46 €	62.811,09 €
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 €
Empresas participadas e participantes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Outros accionistas (sócios)	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Adiantamentos a fornecedores	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Adiantamento a fornecedores de imobilizado	317.819,55 €	0,00 €	317.819,55 €	1.987,29 €
Estado e Outros entes públicos	15.849.410,92 €	0,00 €	15.849.410,92 €	1.551.796,60 €
Outros devedores	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subscritores de capital	16.312.775,93 €	0,00 €	16.312.775,93 €	1.616.594,98 €
Títulos Negociáveis				
Acções empresas do grupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Obrigações e títulos de part. empresas do grupo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acções empresas associadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Obrigações e títulos de part. empresas associadas	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 €
	31.552,26 €		31.552,26 €	0,00 €
Depósitos bancários	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Caixa	31.552,26 €		31.552,26 €	0,00 €
	0,00 €		0,00 €	125.135,69 €
Acréscimos de proveitos	12.422,63 €		12.422,63 €	18.860,24 €
Custos diferidos	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Ajustes diários diferidos em contratos de futuros	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Activos por imposto diferidos	12.422,63 €		12.422,63 €	143.995,93 €
Total Amortizações		1.184.491,94 €		
Total de Ajustamentos		1.736.797,00 €		
Total do Activo	268.632.530,65 €	2.921.288,94 €	265.711.241,71 €	126.534.233,04 €

Administração/Gerência:

31-12-2006

Técnico de Contas Nº15589:

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

BALANÇO

Capital Próprio e Passivo	Exercícios 2006	2005
Capitais Próprios		
Capital	2.974.000,00€	2.974.000,00 €
Acções próprias - Valor nominal	0,00 €	0,00 €
Acções próprias - Descontos e prémios	0,00 €	0,00 €
Prestações suplementares	0,00 €	0,00 €
Prémios de emissão de acções	0,00 €	0,00 €
Ajust de partes de cap. em filiais e associadas	0,00 €	0,00 €
Reservas de reavaliação		
Reservas	125.136,54€	110.047,62 €
Reservas legais	0,00 €	0,00 €
Reservas estatutárias	0,00 €	0,00 €
Reservas contratuais	1.206.612,44€	1.206.612,44 €
Outras Reservas		
Resultados transitados	1.006.041,47 €	719.352,04 €
SubTotal	5.311.790,45 €	5.010.012,10 €
Resultado líquido do exercício	16.353.550,76€	301.778,35 €
Dividendos antecipados	0,00 €	0,00 €
Total do Capital Próprio	21.665.341,21 €	5.311.790,45 €
Passivo		
Provisões	0,00 €	0,00 €
Provisões para pensões	0,00 €	0,00 €
Provisões para impostos	143.204,62 €	0,00 €
Outras provisões	143.204,62 €	0,00 €
Dívidas a terceiros Médio e longo prazos		
Empréstimos por obrigações	0,00 €	0,00 €
Convertíveis	0,00 €	0,00 €
Não convertíveis	0,00 €	0,00 €
Empréstimos por títulos de participação	0,00 €	0,00 €
Dívidas a instituições de crédito	0,00 €	0,00 €
Adiantamento por conta de vendas	0,00 €	0,00 €
Fornecedores c/c	0,00 €	0,00 €
Fornecedores - facturas em recepção/conferência	0,00 €	0,00 €
Fornecedores - títulos a pagar	0,00 €	0,00 €
Fornecedores de imobilizado - títulos a pagar	60.589.286,68€	72.649.286,68 €
Empresas do grupo	0,00 €	0,00 €
Empresas participadas e participantes	0,00 €	0,00 €
Outros accionistas (sócios)	0,00 €	0,00 €
Adiantamento de clientes	0,00 €	0,00 €
Outros empréstimos obtidos	2.750.879,24€	3.036.135,67 €
Fornecedores de imob. c/c	0,00 €	0,00 €
Estado e Outros entes públicos	0,00 €	0,00 €
Outros credores	63.340.165,92 €	75.685.422,35 €
Dívidas a terceiros Curto Prazo		
Empréstimos por obrigações	0,00 €	0,00 €
Convertíveis	0,00 €	0,00 €
Não convertíveis	0,00 €	0,00 €
Empréstimos por títulos de participação	0,00 €	0,00 €
Dívidas a instituições de crédito	180.500,00€	9.948.000,00 €
Adiantamento por conta de vendas	425.110,06€	14.668,50 €
Fornecedores c/c	34.621,13€	13.060,64 €
Fornecedores - facturas em recepção/conferência	0,00 €	0,00 €
Fornecedores - títulos a pagar	0,00 €	0,00 €
Fornecedores de imobilizado - títulos a pagar	172.680.372,94€	5.716.120,83 €
Empresas do grupo	0,00 €	0,00 €
Empresas participadas e participantes	0,00 €	0,00 €
Outros accionistas (sócios)	0,00 €	0,00 €
Adiantamento de clientes	0,00 €	0,00 €
Outros empréstimos obtidos	0,00 €	0,00 €
Fornecedores de imob. c/c	7.196.598,17€	252.515,66 €
Estado e Outros entes públicos	9.330,47 €	29.575.514,90 €
Outros credores	180.526.532,77 €	45.519.880,53 €
Acréscimos de custos	9.462,67 €	4.155,48 €
Proveitos diferidos	26.534,52 €	12.984,23 €
Passivos por impostos diferidos	0,00 €	0,00 €
	35.997,19 €	17.139,71 €
Total do Passivo	244.045.900,50 €	121.222.442,59 €
Total (Capital Próprio + Passivo)	265.711.241,71 €	126.534.233,04 €

Administração/Gerência:

31-12-2006

Técnico de Contas Nº15589:

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

CUSTOS E PERDAS	Exercícios			
	2006		2005	
CMVMC				
Mercadorias	34.271.100,85€		11.357.545,63 €	
Matérias	0,00 €	34.271.100,85€	0,00 €	11.357.545,63 €
Fornec. e serviços externos		4.340.360,10€		594.923,40 €
Custos com o pessoal				
Remunerações	0,00 €		9.450,22 €	
Encargos sociais:				
Pensões	0,00 €		0,00 €	
Outros	1.750,00€	1.750,00€	1.855,67 €	11.305,89 €
Amortizações do imob. corpóreo e incorpóreo	155.240,22 €		157.516,71 €	
Ajustamentos	1.736.797,00€		0,00 €	
Provisões	143.204,62€	2.035.241,84€	0,00 €	157.516,71 €
Impostos				
Indirectos	6.891,47€		3.489,69 €	
Directos	0,00 €		0,00 €	
Outros custos e perdas operac.	0,00 €	6.891,47€	0,00 €	3.489,69 €
(A)		40.655.344,26 €		12.124.781,32 €
Perdas em empresas do grupo e associadas		0,00 €		0,00 €
Amortizações/ajust. aplic. e invest. fin.	0,00 €		0,00 €	
Juros e custos similares				
Relativos a empresas do grupo	2.352.966,00€		1.397.821,86 €	
Outros	240.234,85€	2.593.200,85€	70.667,57 €	1.468.489,43 €
(C)		43.248.545,11 €		13.593.270,75 €
Custos e perdas extraordinários		264.096,39 €		531.530,87 €
(E)		43.512.641,50 €		14.124.801,62 €
Imposto sobre o rendimento do exercício		7.018.797,80 €		315.693,83 €
(G)		50.531.439,30 €		14.440.495,45 €
Resultado líquido do exercício		16.353.550,76 €		301.778,35 €
		66.884.990,06 €		14.742.273,80 €
Resumo:				
Resultados Operacionais: (B) - (A)		26.050.053,05€		2.462.306,45 €
Resultados financeiros: (D-B) - (C-A)		(2.416.209,27)€		(1.324.293,95)€
Resultados correntes: (D) - (C)		23.633.843,78€		1.138.012,50 €
Resultados antes de impostos: (F)-(E)		23.372.348,56€		617.472,18 €
Resultado líquido do exercício:(F)-(G)		16.353.550,76€		301.778,35 €

Administração/Gerência: 31-12-2006 Técnico de Contas Nº15589:

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Proveitos e ganhos	Exercícios			
	2006		2005	
Vendas:				
Mercadorias	66.997.848,05€		14.915.892,05 €	
Produtos	0,00€		0,00 €	
Prestações de serviços	1.068.158,02€	68.066.006,07€	506.198,40 €	15.422.090,45 €
Variação da produção		(1.371.366,25)€		(841.114,56)€
Trabalhos para própria empresa		0,00€		0,00 €
Proveitos suplementares	10.757,49€		6.111,88 €	
Subsídios à exploração	0,00€		0,00 €	
Outros proveitos e ganhos operacionais	0,00€		0,00 €	
Reversões amort. e ajustamentos	0,00€	10.757,49€	0,00 €	6.111,88 €
(B)		66.705.397,31 €		14.587.087,77 €
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	176.991,58€	176.991,58€	144.195,48 €	144.195,48 €
(D)		66.882.388,89 €		14.731.283,25 €
Proveitos e ganhos extraordinários		2.601,17 €		10.990,55 €
(F)		66.884.990,06 €		14.742.273,80 €

Administração/Gerência: 31-12-2006 Técnico de Contas Nº15589:

3. 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 2006

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

A empresa regista os seus custos e proveitos de acordo com o princípio da especialização de exercícios pelo qual as receitas e despesas são reconhecidas à medida em que são geradas, independentemente do momento em que são recebidas ou pagas. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e as correspondentes receitas e despesas geradas são registadas nas rubricas "Acréscimos e Diferimentos".

Dentro deste princípio, a empresa registou os seguros de multiriscos e responsabilidade civil, pagos em 2006 mas só se tornando custo efectivo em 2007.

Foram, também, registados os acréscimos de custos relativos ao exercício, a pagar durante o ano de 2007, nomeadamente os consumos de água, luz, 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	-	SEGUROS A LIQUIDAR	-
OUTROS ACRESC. PROV.	-	REMUNERAÇÕES A LIQ.	
		PESSOAL	-
CUSTOS DIFERIDOS		DIVERSOS	9.462,67
SEGUROS	11.225,56		
JUROS DE SUPRIMENTOS	-	PROVEITOS DIFERIDOS:	
OUTROS CUSTOS DIFER.	1.197,07	RENDAS	26.534,52
	12,422,63		35.997,19

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	3.760.353,12			3.760.353,12
Equipam. de transporte	0,00			0,00
Equipam. Administ.	27.486,22			27.486,22
Outras imobilizações	0,00			0,00
Total	5.040.531,55	0,00	0,00	5.040.531,55

10.2 - Amortizações e Ajustamentos:

Rubricas	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Imob. corpóreas				
Edifícios	1.003.248,83	154.869,38		1.158.118,21
Equip. de transporte	0,00			0,00
Equip. Administrativos	26.002,89	370,84		26.373,73
Outras imobilizações	0,00			0,00
Total	1.029.251,72	155.240,22	0,00	1.184.491,94

15 - LOCAÇÃO FINANCEIRA

Em 31 de Dezembro de 2006, 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	1.077.857,37	2.509.945,19
		4.783.736,75	1.077.857,37	3.705.879,38

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	719.352,04	286.689,43		1.006.041,47
Reserva Livres	1.206.612,44			1.206.612,44
Reservas Legais	110.047,62	15.088,92		125.136,54
Resultados Liquidos 05	301.778,35		301.778,35	0,00
Resultados Liquidos 06		16.353.550,76		16.353.550,76
Total	5.311.790,45	16.655.329,11	301.778,35	21.665.341,21

41 - CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS

Movimentos	Mercadorias	
	2006	2005
Existências iniciais	97.048.295,01	70.316.702,36
Compras	17.320.134,58	38.089.138,28
Regularização	0,00	0,00
Existências finais	80.097.328,74	97.048.295,01
Custo do exercício	34.271.100,85	11.357.545,63

42 - VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO

Rubricas	2006	2005
Existências iniciais	4.110.153,86	4.625.770,01
Regularização de existências		325.498,41
Existências finais	2.738.787,61	4.110.153,86
Aumento/Redução no Exercício	1.371.366,25	841.114,56

43 - REMUNERAÇÕES ATRIBUIDAS AOS ORGÃOS SOCIAIS

		2006	2005
Conselho de Administração	(nota 1)	0,00	8.400,00
Assembleia Geral		0,00	1.050,22
Roc e Fiscal Único		15.434,76	15.328,46

(nota 1) - Ordenados até ao mês de Março/05

45 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS

Movimentos	2006	2005
Custos		
681-Juros	2.589.173,84	1.468.489,43
6881-Serviços bancários	4.027,01	
Resultados Financeiros	-2.416.209,27	-1.324.293,95
	176.991,58	144.195,48
Proveitos		
781-Juros depósitos bancários	160.033,67	144.195,48
788-Outros proveitos financeiros	16.957,91	0,00
	176.991,58	144.195,48

46 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS

Movimentos	2006	2005
Perdas		
694 -Alienação de imobilizações corporeas		1.639,39
695 -Multas e penalidades	152.072,89	147,88
697 -Perdas relativas a exerc. anteriores	112.023,47	526.436,47
698 -Outros não especificados	0,03	3.307,13
Resultados Extraordinários	-261.495,22	-520.540,32
Ganhos	2.601,17	10.990,55
795-Benefícios de penalidades contratuais		
796-Redução de provisões		
797-Ganhos relativos a exerc. anteriores	2.299,98	4.107,31
798-Excesso estimativa p/ férias	301,19	6.790,00
798-Outros não especificados		93,24
	2.601,17	10.990,55

48 – OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS RELEVANTES:

Até à data da celebração da escritura da compra do imóvel situado na Estrada da Circunvalação, nº 4641, a rubrica de outros devedores encontra-se registado o montante de 905.224,21€, já proveniente do ano transacto e era 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 haviam sido possível celebrar por não existirem as licenças previstas na lei. No entanto, esta situação já se encontra totalmente regularizada.

Encontrava-se ainda registado nesta rubrica o valor de 625.122,09€ referente à parte que faltava receber pela venda do imóvel de Cristelos e cujo pagamento estava 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. Este valor, acrescido dos juros correspondentes, já se encontra totalmente regularizado.

Encontra-se registada nesta rubrica os valores de 2.500.000,00€, que corresponde ao remanescente da venda do imóvel sito em Montalvão – Castelo Branco, cuja divida será regularizada até Março de 2008; o montante de 99.180,93 euros, relativamente a avaliações de imóveis, possíveis de aquisição no futuro; o montante de 735.394,80€ relativo ao valor a ser-nos devolvido pela DGP e directamente relacionada com a aquisição do imóvel sito na Rua Vieira Portuense, por alteração nos critérios para o estabelecimento do preço definitivo de aquisição.

Na rubrica Adiantamentos por conta de vendas, que no final do exercício totaliza 180.500,00€, encontram-se registados os adiantamentos a título de sinal relativamente ao contrato-promessa de compra e venda dos imóveis da Travessa de Santa Quitéria, Cabeças e Raminha.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2007

O Técnico Oficial de Contas

Vítor Manuel Saraiva

A Administração

4. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA E ANEXO

ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, SA.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

	31-12-2006		31-12-2005	
ACTIVIDADES OPERACIONAIS				
Recebimentos de clientes	46.351.651,28		23.672.711,69	
Pagamentos a fornecedores	-198.831.205,93		-25.805.993,64	
Pagamentos ao pessoal	-1.750,00		-11.305,89	
Fluxo gerado pelas operações	**-152.481.304,65**		**-2.144.587,84**	
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	-238.025,24		-658.941,60	
Outros receb./pag. relativos à actividade operacional	809.590,96		845.729,20	
Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias	**-151.909.738,93**		**-1.957.800,24**	
Recebimentos relacionados com rubricas extraordinárias	2.601,17		10.990,55	
Pagamentos relacionados com rubricas extraordinárias	-249.708,97		-529.891,48	
Fluxos das actividades operacionais (1)		**-152.156.846,73**		**-2.476.701,17**
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Recebimentos provenientes de:				
Investimentos financeiros	0,00		0,00	
Imobilizações corpóreas	0,00		6.557,55	
Imobilizações incorpóreas	0,00		0,00	
Titulos e outras obrigações	14.500.000,00			
Juros e proveitos similares	176.991,58		23.231,23	
Rendimentos de Imoveis	0,00		0,00	
Empréstimos concedidos	0,00	14.676.991,58	0,00	29.788,78
Pagamentos respeitantes a:				
Investimentos financeiros	0,00		0,00	
Imobilizações corpóreas	0,00		-2.276,48	
Imobilizações incorpóreas	0,00		0,00	
Titulos e outras obrigações	-14.500.000,00			
Juros e custos similares	-240.234,85		-70.657,59	
Reservas livres	0,00		0,00	
Empréstimos concedidos	0,00	-14.740.234,85	0,00	-72.934,07
Fluxos das actividades de investimento (2)		**-63.243,27**		**-43.145,29**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimentos provenientes de:				
Empréstimos obtidos	15.740.000,00		0,00	
Juros e custos similares	0,00		0,00	
Aumentos de capital	0,00	15.740.000,00	0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:				
Empréstimos obtidos	-27.800.000,00		0,00	
Juros e custos similares	-2.352.966,00		-1.397.821,86	
Contratos de leasing	-299.643,85	-30.452.609,85	-285.470,59	-1.683.292,45
Fluxos das actividades de financiamento (3)		**-14.712.609,85**		**-1.683.292,45**
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4=1+2+3)		**-166.932.699,85**		**-4.203.138,91**
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INICIO DO PERIODO		-5.716.120,83		-1.512.971,94
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERIODO		-172.648.820,68		-5.716.120,83

O Técnico Oficial de Contas

Vítor Manuel Saraiva

A Administração

5. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, SA.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

(Euros)

Natureza	Exercício N (2006)	Exercício N-1 (2005)
Vendas e prestações de serviços	68.076.763,56	15.428.202,33
Custo das vendas e das prestações de serviços	-35.642.467,10	-12.198.660,19
Resultados Brutos	**32.434.296,46**	**3.229.542,14**
Outros proveitos e ganhos operacionais	2.601,17	10.990,55
Custos de distribuição	0,00	0,00
Custos administrativos	-4.342.110,10	-606.229,29
Outros custos e perdas operacionais	-426.228,08	-692.537,27
Resultados Operacionais	**27.668.559,45**	**1.941.766,13**
Custo liquido de financiamento	-2.416.209,27	-1.324.293,95
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)	-1.880.001,62	0,00
Resultados Correntes	**23.372.348,56**	**617.472,18**
Impostos sobre os resultados correntes	-7.018.797,80	-315.693,83
Resultados Correntes após Impostos	**16.353.550,76**	**301.778,35**
Resultados Extraordinários	0,00	0,00
Impostos sobre os resultados extraordinários	0,00	0,00
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	**16.353.550,76**	**301.778,35**
Resultados por acção	**27,49**	**0,51**

nota 1-Regista os ajustamentos de dividas a receber e de uma provisão para processos Judiciais em curso.

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 2006 que lhe foram presentes pelo Conselho de Administração da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A..

2. O exercício de 2006 caracterizou-se por assinalável actividade no tocante a compras, vendas e arrendamento, sendo que, o resultado líquido em 2006 foi bastante acima do verificado no ano anterior, essencialmente devido à alienação dos imóveis em Canidelo, Lugar de Lavadores - Vila Nova de Gaia.

2. O Fiscal Único acompanhou a actividade desenvolvida pela Empresa durante o exercício de 2006 e desenvolveu as análises e verificações mencionadas em apropriado Relatório, tendo emitido ainda a competente Certificação Legal das Contas, datada de 24 de Março de 2007.

3. Assim sendo, somos de parecer que:

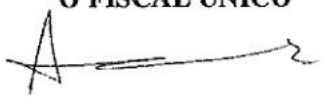
a) sejam aprovados o relatório de gestão e as contas do exercício de 2006;

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, 24 de Março de 2007

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 DE 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 2006, (que evidencia um total de 265.711.242 euros e um total de capital próprio de 21.665.341 euros, incluindo um resultado líquido de 16.353.551 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 2006, 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.

Lisboa, 28 de Março de 2007

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