GRUPO SAGESTAMO

ESTAMO

PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2007

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 1
B. ACTIVO LÍQUIDO 3
C. COMPRAS 4
D. VENDAS 5
E. PROMOÇÃO, RECONVERSÃO E REQUALIFICAÇÃO 6
- *Terreno Av. Santos Dummond em Lisboa* 6
- *Terreno da Av. da Independência das Colónias, em Setúbal* 6
- *Terreno Lar Maria Droste em Lisboa* 6
- *Imóvel da Marinha Grande* 7

F. IMOVEIS EM CONTENCIOSO 7
- *Terreno e Instalações da Ladeira da Paula, em Coimbra* 7
- *Imóvel de Seia* 7

G. ARRENDAMENTOS 8
H. FINANCIAMENTO 8
I. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 9
Resultados Operacionais: 9
Resultados Financeiros e Resultados Correntes: 9
Resultado Líquido do Exercício 10
J. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 10
K. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE 10
L. PERSPECTIVAS PARA 2008 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO 11
M. ESTRUTURA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DA COMISSÃO DE AUDITORIA E DE AVALIAÇÃO 11
N. ESTRUTURA DE REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 11
O. RESPONSÁVEIS PELA AUDITORIA EXTERNA 11
P. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 11
Q. OUTROS ASSUNTOS 12
R. NOTA FINAL 12

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

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.

Na sequência da reorganização do Grupo Sagestamo que visou a concentração da actividade imobiliária em fundos de investimento imobiliários geridos pela Fundiestamo e a manutenção da Estamo como veículo estratégico para a colocação no mercado por venda de imóveis excedentários do património público, foi concluído em 2007 o processo, iniciado em 2006, de extinção da Locacest – Sociedade de Gestão e Investimentos Imobiliários, SA por fusão na Estamo.

Com a fusão por incorporação da Locacest na Estamo, o capital social da Estamo foi aumentado de 2.974.000 euros para 5.129.575 euros, passando a ser representado por 1.025.915 acções com o valor de 5 euros cada.

Os objectivos definidos para o corrente ano relativamente às compras concretizadas e contratadas ao Estado e a outros entes públicos foram alcançados. Os objectivos de venda de imóveis não foram atingidos, apesar de se ter registado um significativo aumento de vendas, devido fundamentalmente à impossibilidade em alienar um terreno de elevado valor localizado em Lisboa, o qual aguarda a definição pela Autarquia de índice e novo uso e à dificuldade em regularizar até ao final do exercício a situação registral de vários imóveis objecto de contrato promessa de compra e venda, o que obrigou a adiar as escrituras e o registo de venda. Espera-se contudo em 2008 solucionar estes problemas e concretizar as vendas não realizadas em 2007.

Procedeu-se, à semelhança do que se fez em 2006, à preparação das contas de 2007 de acordo com os "International Finantial Reporting Standards" (IFRS) para efeitos de integração nas contas consolidadas da Parpública.

Para o efeito todos os imóveis da Estamo foram, no final de 2007, alvo de avaliação por peritos avaliadores certificados para efeito de ajustamento do seu valor. Em função das avaliações efectuadas, verificou-se um acréscimo de 24 milhões de euros no valor de 43 imóveis e de uma redução de 3,9 milhões de euros em 11 imóveis, face aos seus valores de aquisição dos quais 1,6 milhões de euros já tinham sido considerados em 2006.

Atendendo a que as normas contabilísticas não permitem registar contabilisticamente o acréscimo de valorização do activo para além do seu custo de aquisição (principio do custo histórico) não foi registado contabilisticamente a valorização referida e que representa um ganho potencial de 24 milhões de euros face ao seu valor contabilístico mas foi registada a imparidade verificada que ascendeu nas contas deste ano, a 2,3 milhões de euros.

Os resultados líquidos negativos da empresa no montante de -1,3 milhões de euros, reflectem uma redução substancial face aos 16,4 milhões de euros de lucro alcançados no ano anterior o que é relativamente normal no sector imobiliário e na história da empresa. Esta redução deve-se fundamentalmente à não concretização do programa de vendas pelo motivo referido e ao reflexo do reforço dos ajustamentos em existências que tiveram uma contribuição negativa de 2,3 milhões de euros na formação do resultado de 2007 bem como à incorporação do efeito do resultado negativo de 2,7 milhões de euros da Locacest.

Acresce que se fossem regularizadas as situações registrais de vários imóveis com contrato promessa por forma a que as vendas se tivessem concretizado até ao final de 2007 ter-se-ia obtido um resultado liquido do exercício superior a 10 milhões de euros.

B. ACTIVO LÍQUIDO

O Activo Líquido ascendeu a 505 milhões de euros, valor que é quase o dobro do registado no ano anterior.

O valor do activo da Estamo passou a integrar os activos provenientes da Locacest em resultado da sua fusão por incorporação nesta empresa. A contribuição da Locacest para o aumento do Activo Liquido da Estamo ascende a 50,7 milhões de euros dos quais se destaca:

- A rubrica de Activos Financeiros da Estamo com valor de 31,7 milhões de euros relativos a 31.700 unidades de participação representativas de 41% do capital do Fundo Locacest cuja liquidação, iniciada em 2007, se prevê concretizar durante o primeiro semestre de 2008. O valor deste investimento financeiro a valores de mercado do final de 2007 ascende a 35 milhões de euros estimando-se assim um ganho financeiro da ordem dos 4,2 milhões de euros a realizar em 2008;
- A integração na Estamo de 3 imóveis da Locacest (Teatro Luis de Camões; Fracção do Edifício Satélite; imóvel na R. Rodrigues de Freitas) com um valor global de 16,2 milhões de euros;

Expurgado o efeito da incorporação dos activos da Locacest, o valor do activo líquido da Estamo passaria para 454,3 milhões de euros, apresentando assim uma variação positiva face ao ano anterior na ordem dos 188,6 milhões de euros.

Este acréscimo resulta, fundamentalmente de imóveis adquiridos ou prometidos adquirir em 2007.

Os imóveis detidos no final do ano, em existências e imobilizado, ascendiam a 442,5 milhões de euros e podem enquadrar-se em:

Imóveis com venda contratualizada para 2008	57,7 Milhões de euros
Imóveis com condições para venda em 2008/2009	227,9 Milhões de euros
Imóveis com ónus diversos	41,9 Milhões de euros
Imóveis objecto de acções de valorização imobiliária	108,8 Milhões de euros
Imóveis arrendados	4,9 Milhões de euros
Imóveis em contencioso	1 Milhão de euros

C. COMPRAS

O volume global das compras em 2007 incluindo contratos de promessa de compra, celebrados no ano de 2007, ainda por concretizar ascendeu a 217,3 milhões de euros. Deste montante 86,1 milhões de euros são relativos à aquisição de imóveis ao Fundo Locacest no âmbito do processo de liquidação do Fundo, que se espera concluir durante o primeiro semestre de 2008 e que foram na sua quase totalidade alienados ou contratualizada a alienação ao Fundo Fundiestamo I ainda em 2007.

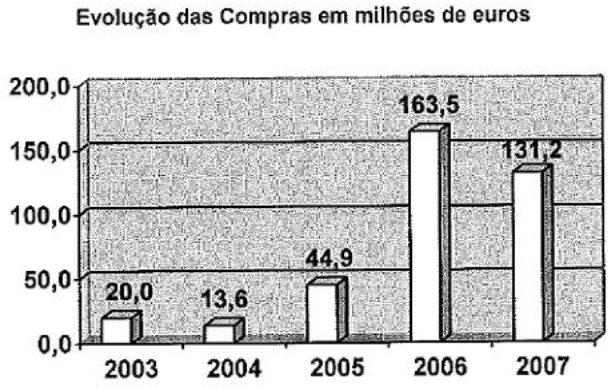
No corrente ano adquiriu-se ao Estado e outros entes públicos 29 imóveis pelos quais se pagou cerca de 131,2 milhões de euros.

Das compras concretizadas ou prometidas adquirir:

- 21 são edifícios de escritórios no valor de 86,1 milhões de euros dos quais 7 estão desocupados e os restantes 14 ficarão devolutos até 31/12/2008. Estes escritórios situam-se 13 em Lisboa, 4 no Porto e 4 em Setúbal.
- 2 são ex-conventos no valor de 12,4 milhões de euros situando-se um em Lisboa e outro em Setúbal, ambos desocupados.
- 6 no valor de 32,7 milhões de euros referem-se a 5 imóveis para reconversão de uso e promoção imobiliária e um cuja alienação já foi

contratualizada em 2007. Estes imóveis situam-se 4 em Lisboa, 1 em Almada e outro em Setúbal.

O gráfico seguinte evidencia em milhões de euros a evolução das aquisições ao Estado e outros entes públicos nos últimos 5 anos.

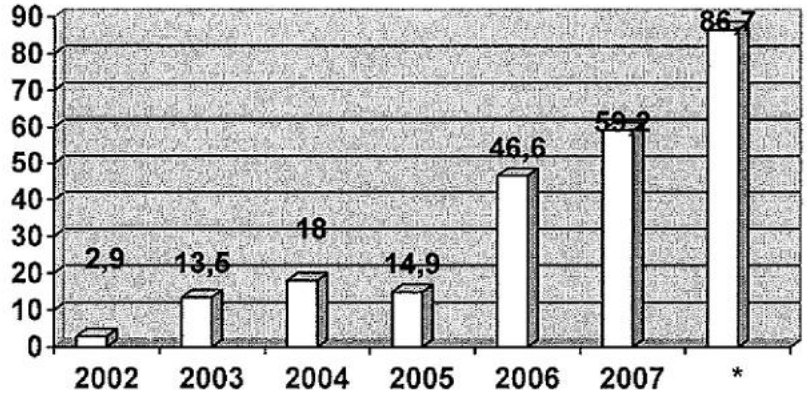


D. VENDAS

Alienaram-se em 2007, 18 imóveis no valor total de 106,05 milhões de euros dos quais 10, no montante de 86,7 milhões de euros foram vendidos ao Fundo Fundiestamo I. Destes imóveis, dois no valor de 27,4 milhões de euros foram adquiridos no próprio ano. No final do ano existiam contratos promessa de venda relativos a 15 imóveis no valor de 78,9 milhões de euros, tendo-se recebido de sinais 38,6 milhões de euros

O gráfico seguinte evidencia em milhões de euros a evolução das vendas da Estamo, nos últimos 5 anos, evidenciando também as realizadas ao Fundo Fundiestamo I.

Evolução das vendas em milhões de euros



* Vendas ao Fundo Fundiestamo I em 2007

Se considerarmos o preço de venda dos imóveis com contrato promessa estabelecidos em 2007 e que não foram possíveis concretizar devido às dificuldades de regularização registral, o valor de vendas neste ano teria aumentado em cerca de 47,8 milhões de euros.

E. PROMOÇÃO, RECONVERSÃO E REQUALIFICAÇÃO

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

- ***Terreno Av. Santos Dummond em Lisboa*** – Adjudicou-se a um gabinete de arquitectura a elaboração de um Pedido de Informação Previa (PIP) à Câmara Municipal de Lisboa o qual só em 2008 será apresentado à Autarquia.

- ***Terreno da Av. da Independência das Colónias, em Setúbal*** – Elaborou-se um PIP e o mesmo foi aprovado pela Câmara Municipal de Setúbal. O imóvel foi colocado em venda já em 2007.

- ***Terreno Lar Maria Droste em Lisboa*** – Não se tendo conseguido concluir as acções que visaram a alteração do actual uso de equipamento para reconversão urbana não foi possível em 2007 alienar este terreno. Contudo,

a Autarquia tem em estudo a definição dos usos e índices futuros e consequentemente existem boas perspectivas para se obter em 2008 da Câmara Municipal de Lisboa uma posição relativamente aos mesmos, essencial para se proceder à alienação deste imóvel.

- ***Estabelecimento Prisional de Lisboa*** – Iniciaram-se os contactos com a Câmara Municipal de Lisboa para a reconversão do uso, existindo boas perspectivas para se obter em 2008 uma posição relativamente a usos e índices.

- ***Imóvel da Marinha Grande*** – Mantêm-se as dificuldades em alienar este terreno com o PIP aprovado, apesar de se dispor do loteamento, elaborado com o apoio de um gabinete de arquitectura.

F. IMOVEIS EM CONTENCIOSO

A Empresa possui 3 imóveis com um valor total de 1 milhão de euros, com situações em contencioso.

- ***Terreno e Instalações da Ladeira da Paula, em Coimbra*** – Em finais de 2007, foi proferida sentença condenando os ocupantes a entregar o prédio à ESTAMO, livre e devoluto. Nesta sequência, foi interposto e aceite recurso pelos ocupantes, devendo o processo subir ao Tribunal da Relação de Coimbra.

- ***Imóvel de Seia*** – Após 8 anos de espera, foi concluído já no decurso de 2008 o julgamento da primeira instância tendo em vista a desocupação do imóvel. A sentença da primeira instância ainda não foi proferida.

- **Prédio da Nazaré** – Os processos que estão pendentes na Comarca da Nazaré foi um iniciado por um confinante para ver reconhecida a existência de servidão de águas e outro pela Estamo para obter do mesmo a despoluição do prédio contaminado com os despejos deste confinante. O

processo encontra-se neste momento a aguardar a marcação de julgamento. Já foi proferido despacho saneador e juntos os requerimentos de prova. Contudo, neste momento já existem 2 recursos interpostos pela oponente.

G. ARRENDAMENTOS

A Empresa possuía no final de 2007, arrendados ao Estado dois edifícios (Teatro Camões, Rua da Comércio) e duas fracções em Lisboa (edifício Satélite), um edifício no Porto (Rua Rodrigues Freitas) e um Prédio da Rua do Comércio, adquirido em Leasing em 1999 e arrendada à DGCI.

Ainda no decurso de 2007 foi alienado o edifício arrendado em Gaia (Oliveira do Douro).

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 386,9 milhões de euros dos quais 3,7 incorporados da Locacest.

Este valor representa um acréscimo de cerca de 65% face ao 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 3,75% até Julho, passando a vigorar a taxa de 4,85% a partir de Agosto, a qual não incidiu sobre os activos que não podem contribuir para os resultados ou seja não podem ser alienados, arrendados ou objecto de acções de promoção imobiliária, situação que assim penaliza directamente a Holding e não a Empresa.

Com a fusão da Locacest na Estamo foram incorporados no activo da Estamo um empréstimo bancário sindicado com uma taxa fixa de 6,22% e que ascendia no final do ano a 33 milhões de euros.

A Estamo possui um financiamento, sob a forma de Leasing, realizado para a aquisição de um imóvel. O valor actualmente em dívida ascende a 2,4 milhões de euros tendo sido suportados juros no montante de 0,99 milhões de euros relativos ao exercício de 2007.

I. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Resultados Operacionais:

Os custos operacionais ascenderam a 106,9 milhões de euros, dos quais 102 milhões correspondem a custos das existências vendidas.

Da parte restante no valor de 4,9 milhões euros, salientam-se cerca de 2,3 milhões de euros relativos ao ajustamento negativo efectuado aos valores de 11 imóveis em carteira na sequência das avaliações efectuadas aos mesmos.

Os Proveitos Operacionais totalizaram 107,3 milhões de Euros resultantes, sobretudo, das vendas concretizadas (106 milhões) e das prestações de serviços (0,9 milhões).

A margem bruta situou-se nos 5 milhões de euros tendo os resultados operacionais registado um valor positivo de 0,443 milhões de euros.

Resultados Financeiros e Resultados Correntes:

Os resultados financeiros, na ordem dos 0,9 milhões de euros negativos, apresentaram uma melhoria significativa relativamente aos verificados no ano anterior (-2,4 milhões).

Para o apuramento dos resultados financeiros da Estamo contribuíram negativamente os resultados financeiros incorporados da Locacest num valor negativo de 1,8 milhões de euros. Com a incorporação da Locacest, a Estamo

passou a suportar o custo do financiamento do empréstimo bancário sindicado, cujos juros ascenderam em 2007 a um total de 2,2 milhões de euros.

Tendo em conta os resultados operacionais e os financeiros, os resultados correntes do exercício foram de 0,496 milhões de euros negativos.

Resultado Líquido do Exercício

O resultado líquido do exercício apresenta um valor negativo de 1,3 milhões de euros que contrasta com os 16,35 milhões de euros positivos do ano anterior. Esta variação resulta fundamentalmente da não concretização do plano de vendas pelos motivos referidos e ao reconhecimento de um ajustamento negativo no montante de 2,3 milhões de euros em resultado da imparidade verificada em imóveis em carteira. Caso se tivessem podido formalizar todas as vendas previstas o resultado passaria para cerca de 10 milhões de euros.

Esta oscilação do resultado anual é habitual na empresa e no negócio imobiliário da compra e venda em particular quando existem propriedades de grande valor que é o caso da Estamo.

J. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido negativo obtido no exercício de 1.306.934,74 euros seja transferido para:

- Resultados Transitados 1.306.934,74 €

K. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

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

L. PERSPECTIVAS PARA 2008 – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO

Espera-se adquirir ao Estado e a outros entes públicos imóveis no valor de cerca de 170 milhões de euros e concretizar ou contratualizar vendas da mesma ordem de grandeza.

Implementar-se-á a reestruturação das funções de gestão do Grupo Sagestamo e das participadas para fazer face ao forte aumento do número de imóveis sobre gestão.
Espera-se a desmobilização de um investimento financeiro de 31,7 milhões de euros correspondente ao reembolso das unidades de participação detidas no Fundo Locacest em liquidação.

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

No Governo da Sociedade indicam-se estes elementos.

N. ESTRUTURA DE REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

No Governo da Sociedade indicam-se estes elementos.

O. RESPONSÁVEIS PELA AUDITORIA EXTERNA

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

P. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração realizou 18 reuniões durante o ano de 2007. As decisões mais importantes tomadas por este órgão de gestão estão contempladas no Relatório do Conselho de Administração

Q. OUTROS ASSUNTOS

Não existem à data do Balanço quaisquer dívidas ao Estado e outros entes públicos e situação de mora.

Não existem quaisquer negócios entre a sociedade e os seus administradores.

Cumpre-nos ainda informar que não estão a ser utilizados instrumentos de politica de cobertura financeira.

R. 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, 11 de Março de 2008

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

- Distribuição das competências pelos membros do Conselho de Administração

O Presidente assume a coordenação geral das actividades da empresa, as compras de imóveis, a área administrativa e financeira e a representação externa da sociedade.

O vogal Dr. Ondas Fernandes a área comercial e jurídica.

A vogal Eng.ª 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 a todos os imóveis uma avaliação por empresas certificadas. As decisões de compra ou do momento oportuno de venda são tomadas pela Holding sob proposta da empresa precedida de duas avaliações efectuadas por empresas certificadas.

A empresa propõe também à Holding para apreciação 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 e outros entes públicos para o efeito, a empresa por regra só intervém na valorização dos imóveis até à definição de usos e índices que possibilitem a respectiva comercialização.

As vendas são realizadas de acordo com procedimentos escritos aprovados pela Holding.

A nível dos procedimentos e controlo interno a empresa utiliza a Direcção de Contabilidade e Tesouraria e a Direcção Jurídica do Grupo que realiza todos os procedimentos de compra, de pagamentos e acompanha e contratualiza as vendas e o encaixe do respectivo preço, 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.

- Estruturas do Conselho de Administração e das Comissões de Auditoria e de Avaliação

** Composição dos órgãos sociais*

Conselho de Administração
Dr. Carlos Alberto Mendonça Pires – Presidente
Dr. João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes - Vogal
Eng.ª 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 Fundiestamo, vogal executivo da Consest e vogal não executivo da Ribeira d'Atalaia, Extra – Explosivos da Trafaria e ISOTAL – Imobiliária do Sotavento do Algarve, S.A.R.L.

O Vogal Dr. João Filipe Ondas Fernandes desempenha o cargo de vogal na Sagestamo e Fundiestamo.

A Vogal Eng.ª. Maria Hortense da Silva Baeta desempenhou o cargo de vogal na empresa Locacest até à sua fusão por incorporação na Estamo.

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

Os membros do Conselho de Administração não são remunerados pela Empresa, sendo pagas pela Holding.

A Vogal Eng.ª. 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 da Estamo em 2007 são de 12.756 euros.
O Presidente da Assembleia-geral auferiu, em 2007, 278 euros e o secretário 247,11 euros.

* *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

Eng.ª. 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.

* *Comissão de Auditoria e de Avaliação*

A empresa não possui Comissão de Auditoria nem Comissão de Avaliação.

O Conselho de Administração

Remunerações e outras regalias (Valores Anuais) – Conselho de Administração

	Maria Hortense Baeta
1. Remuneração	
1.1 Remuneração base	70.075,88
1.2 Acumulação de funções/Remuneração adicional (a)	1.313,66
1.3 Remuneração complementar	
1.4 Despesas de representação	
1.5 Prémios de gestão (meses)	
2. Outras regalias e compensações	
2.1 Gastos de utilização de telefones	1.173,43
2.2 Valor de aquisição, pela empresa, da viatura de serviço	35.959,59
2.3 Valor do combustivel gasto com a viatura de serviço	3.517,17
2.4 Subsidio de deslocação	
2.5 Subsídio de refeição	1.376,76
3. Encargos com benefícios sociais	
3.1 Segurança social obrigatório	7.852,86
3.2 Plano complementares de reforma	
3.3 Seguros de acidentes pessoais	136,83
3.4 Seguros de doença	
3.4 Outros (CGA + ADSE)	
3.5 Seguro de Vida	1.812,12
3.6 Acidentes de Trabalho	494,81
4. Informações adicionais	
4.1 Opção pelo vencimento de origem	Não
4.2 Regime Segurança Social	SS
4.3 Cumprimento do n.º7 da RCM 155/2005	
4.4 Ano de aquisição de viatura pela empresa	2005
4.5 Exercício de opção de aquisição de viatura de serviço	
4.6 Usufruto de casa de função	
4.7 Exercicio de funções remuneradas fora do grupo	
4.8 Outras (identificar detalhadamente)	

(a) até Setembro

Os administradores não beneficiam de planos de reforma ou qualquer outra regalia para além das indicadas.

- **Dr. Carlos Alberto Mendonça Pires**

Académico

- Licenciatura em Organização e Gestão de Empresas pelo Instituto Superior de Economia e Gestão em 1981

Profissional

- Vice-Presidente da Sagestamo, SA e Presidente da Estamo. SA e da Fundiestamo, SA e Administrador da Consest, SA desde Junho de 2004.
- De Maio De 1977 Até Maio De 2004 exerceu várias funções na EDP - Electricidade de Portugal de que se destacam: Responsável pelo Departamento de Auditoria Administrativa, Director Central da Direcção Administrativa e Logística, Director Central dos Serviços Médicos, Administrador da Savida-Medicina Apoiada S.A., Administrador da LTE e da SLE (empresas de distribuição de electricidade), Presidente da EDP Imobiliária e da EDP Serviços e Administrador da EDP Valor.
- De 1971 A 1977 Professor de Matemática e funções directivas em estabelecimentos de ensino secundário.

- **João Filipe Rodrigues de Oliveira Ondas Fernandes**

Académico

- Técnico Oficial de Contas n.º 32979
- Licenciatura em Gestão de Empresas – OE n.º 5665

Profissional

- Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, SA desde 2002 até à actualidade
- Administrador da Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA de 2000 a 2002 e desde inícios de 2006
- Administrador da Estamo – Participações Imobiliárias, SA desde 1995 até à actualidade
- Administrador da Sagesecur – Sociedade de Titularização de Créditos, SA de 2000 e 2002
- Administrador da Locacest – Sociedade de Gestão e Investimento, SA entre 1999 e 2001
- Representante do Ministério das Finanças na Comissão de Análise do Crédito Agrícola de Emergência entre 1992 e 1995
- Assessor na Comissão de Reforma do Tesouro na Direcção Geral do Tesouro em 1991 e 1992
- Assessor dos TLP de Lisboa de 1980 e 1991
- Quadro dos Serviços Municipais de Habitação do Ministério da Habitação e Obras Públicas entre 1977 e 1980
- Vogal da Sociedade Portuguesa de Comercialização (Marketing) entre 1977 e 1979

- **Maria Hortense Marques da Silva Baeta**

Habilitações Académicas

- Licenciatura em Engenharia Civil pelo Instituto Superior Técnico em 1978
- Equiparada a Professora Adjunta, em Materiais de Construção e Gestão da Qualidade e Ambiente, no Instituto Superior de Engenharia de Lisboa, desde 1980

Actividade Profissional

- Administradora das empresas participadas Sagestamo – Sociedade Gestora de Participações Sociais Imobiliárias, S.A. – desde 2005
- Vogal do Conselho de Administração da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A.
- Vogal do Conselho de Administração da LOCACEST – SGID, S.A.
- Directora do Núcleo de Gestão do Património Imobiliário da FUNDIESTAMO, SA
- Gestora de Empreendimentos: Edifícios de uso público e de serviços, Infra-estruturas e arranjos de espaços públicos e Obras de arte
- Gestora de projectos e empreendimentos na Parque EXPO'98, S.A. de 1996 a 2005
- Coordenadora de projecto no "Project Management Team" do ACE – Novaponte: 2ª Travessia do Tejo-Ponte Vasco da Gama de 1994 a 1996
- Consultoria e gestão de projectos na Partex – Companhia Portuguesa de Serviços, S.A. de 1991 a 1994
- Gestão e coordenação de projectos de estruturas no Gapres – Gabinete de Projecto, Engenharia e Serviços, Lda.
- Projectista de estruturas de edifícios industriais, públicos, de serviços e obras de arte na Profabril- Centro de Projectos, S.A. de 1979 a 1989

2. BALANÇO E DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Activo	Exercícios			
	2007			2006
	AB	AA	AL	AL
Imobilizado				
Imobilizações Incorpóreas				
Despesas de instalação				
Despesas de investigação e de desenvolvimento				
Propriedade industrial e outros direitos				
Trespasses				
Imobilizações em curso				
Adiantamentos p/ conta Imob. incorpóreas				
Imobilizações Corpóreas				
Terrenos e recursos naturais	3.568.896,56€		3.568.896,56€	1.252.692,21€
Edifícios e outras construções	22.684.814,80€	6.432.036,53€	16.252.778,27€	2.602.234,91€
Equipamento básico				
Equipamento de transporte	33.920,00€	33.920,00€		
Ferramentas e utensílios				
Equipamento administrativo	315.458,79€	214.687,78€	100.771,01€	1.112,49€
Taras e vasilhame				
Outras imobilizações corpóreas	349,00€	218,52€	130,48€	
Imobilizações em curso				
Adiantamentos p/ conta Imob. corpóreas				
	26.603.439,15€	6.680.862,83€	19.922.576,32€	3.856.039,61€
Investimentos Financeiros				
Partes de capital em empresas do grupo				
Empréstimos a empresas do grupo				
Partes de capital em empresas associadas				
Empréstimos a empresas assoc.				
Títulos e outras aplicações financeiras	31.700.000,00€		31.700.000,00€	
Outros empréstimos concedidos				
Imobilizações em curso				
Adiantamento por conta de inv. financeiros				
	31.700.000,00€		31.700.000,00€	
Circulante				
Existências				
Matérias primas, subsidiárias e de consumo				
Produtos e trabalhos em curso	2.738.787,61€		2.738.787,61€	2.738.787,61€
Subprodutos, desperdícios, resíduos e refugos				
Produtos acabados e intermédios				
Mercadorias	186.872.315,70€	3.927.754,08€	182.944.561,62€	78.360.531,74€
Adiantamento por conta de compras	236.995.918,60€		236.995.918,60€	164.399.131,93€
	426.607.021,91€	3.927.754,08€	422.679.267,83€	245.498.451,28€
Dívidas de terceiros Médio e longo prazos				
Clientes c/c				
Clientes - Títulos a receber				
Clientes cobrança duvidosa				
Empresas do grupo				
Empresas participadas e participantes				
Outros accionistas (sócios)				
Adiantamentos a fornecedores				
Adiantamento a fornecedores de imobilizado				
Estado e Outros entes públicos				
Outros devedores				
Subscritores de capital				
Dívidas de terceiros Curto Prazo				
Clientes c/c	9.900.824,96€	8.860.694,76€	1.040.130,20€	145.545,46€
Clientes - Títulos a receber				
Clientes cobrança duvidosa				
Empresas do grupo				
Empresas participadas e participantes				
Outros accionistas (sócios)				
Adiantamentos a fornecedores				
Adiantamento a fornecedores de imobilizado				
Estado e Outros entes públicos	6.470.085,08€		6.470.085,08€	317.819,55€
Outros devedores	22.616.200,40€		22.616.200,40€	15.849.410,92€
Subscritores de capital				
	38.987.110,44€	8.860.694,76€	30.126.415,68€	16.312.775,93€
Títulos Negociáveis				
Acções empresas do grupo				
Obrigações e títulos de part. empresas do grupo				
Acções empresas associadas				
Obrigações e títulos de part. empresas associadas				
Outros títulos negociáveis	10.000,00€		10.000,00€	
Outras aplicações de tesouraria				
	10.000,00€		10.000,00€	
Depósitos bancários	76.500,97€		76.500,97€	31.552,26€
Caixa				
	76.500,97€		76.500,97€	31.552,26€
Acréscimos de proveitos	446.503,33€		446.503,33€	
Custos diferidos	132.513,12€		132.513,12€	12.422,63€
Ajustes diários diferidos em contratos de futuros				
Activos por imposto diferidos				
	579.016,45€		579.016,45€	12.422,63€
Total Amortizações		6.680.862,83€		
Total de Ajustamentos		12.788.448,84€		
Total do Activo	524.563.088,92€	19.469.311,67€	505.093.777,25€	265.711.241,71€

Administração/gerência: 31-12-2007 Técnico de Contas Nº15589:

BALANÇO

Capital Próprio e Passivo	Exercícios 2007	2006
Capitais Próprios		
Capital	5.129.575,00€	2.974.000,00€
Acções próprias - Valor nominal		
Acções próprias - Descontos e prémios		
Prestações suplementares		
Prémios de emissão de acções		
Ajust de partes de cap. em filiais e associadas		
Reservas de reavaliação		
Reservas		
Reservas legais	942.814,08€	125.136,54€
Reservas estatutárias		
Reservas contratuais		
Outras Reservas	12.511.619,12€	1.206.612,44€
Resultados transitados	8.365.139,31€	1.006.041,47€
SubTotal	26.949.147,51€	5.311.790,45€
Resultado líquido do exercício	(1.306.934,74)€	16.353.550,76€
Dividendos antecipados		
Total do Capital Próprio	25.642.212,77€	21.665.341,21€
Passivo		
Provisões		
Provisões para pensões		
Provisões para impostos		
Outras provisões	484.804,62€	143.204,62€
	484.804,62€	143.204,62€
Dívidas a terceiros Médio e longo prazos		
Empréstimos por obrigações		
Convertíveis		
Não convertíveis		
Empréstimos por títulos de participação		
Dívidas a instituições de crédito		
Adiantamento por conta de vendas		
Fornecedores c/c		
Fornecedores - facturas em recepção/conferência		
Fornecedores - títulos a pagar		
Fornecedores de imobilizado - títulos a pagar		
Empresas do grupo	62.279.627,09€	60.589.286,68€
Empresas participadas e participantes		
Outros accionistas (sócios)		
Adiantamento de clientes		
Outros empréstimos obtidos	33.014.618,00€	
Fornecedores de imob. c/c	2.427.821,82€	2.750.879,24€
Estado e Outros entes públicos		
Outros credores		
	97.722.066,91€	63.340.165,92€
Dívidas a terceiros Curto Prazo		
Empréstimos por obrigações		
Convertíveis		
Não convertíveis		
Empréstimos por títulos de participação		
Dívidas a instituições de crédito		
Adiantamento por conta de vendas	38.823.650,00€	180.500,00€
Fornecedores c/c	705.711,67€	425.110,06€
Fornecedores - facturas em recepção/conferência	317.230,58€	34.621,13€
Fornecedores - títulos a pagar		
Fornecedores de imobilizado - títulos a pagar		
Empresas do grupo	335.600.063,14€	172.680.372,94€
Empresas participadas e participantes		
Outros accionistas (sócios)		
Adiantamento de clientes		
Outros empréstimos obtidos		
Fornecedores de imob. c/c		
Estado e Outros entes públicos	1.738.165,53€	7.196.598,17€
Outros credores	2.172.363,86€	9.330,47€
	379.357.184,78€	180.526.532,77€
Acréscimos de custos	526.695,28€	9.462,67€
Proveitos diferidos	1.360.812,89€	26.534,52€
Passivos por impostos diferidos		
	1.887.508,17€	35.997,19€
Total do Passivo	479.451.564,48€	244.045.900,50€
Total (Capital Próprio + Passivo)	505.093.777,25€	265.711.241,71€

Administração/gerência: 31-12-2007 Técnico de Contas Nº15589:

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

CUSTOS E PERDAS	Exercícios 2007		2006	
CMVMC				
Mercadorias	102.046.254,57€		34.271.100,85€	
Matérias		102.046.254,57€		34.271.100,85€
Fornec. e serviços externos		1.197.831,47€		4.340.360,10€
Custos com o pessoal				
Remunerações	1.523,33€			
Encargos sociais:				
Pensões				
Outros	47,45€	1.570,78€	1.750,00€	1.750,00€
Amortizações do imob. corpóreo e incorpóreo	843.525,45€		155.240,22€	
Ajustamentos	2.340.601,07€		1.736.797,00€	
Provisões	341.600,00€	3.525.726,52€	143.204,62€	2.035.241,84€
Impostos				
Indirectos	116.105,04€		6.891,47€	
Directos				
Outros custos e perdas operac.		116.105,04€		6.891,47€
(A)		106.887.488,38€		40.655.344,26€
Perdas em empresas do grupo e associadas				
Amortizações/ajust. aplic. e invest. fin.				
Juros e custos similares				
Relativos a empresas do grupo	11.129.969,98€		2.352.966,00€	
Outros	2.305.499,11€	13.435.469,09€	240.234,85€	2.593.200,85€
(C)		120.322.957,47€		43.248.545,11€
Custos e perdas extraordinários		314.128,20€		264.096,39€
(E)		120.637.085,67€		43.512.641,50€
Imposto sobre o rendimento do exercício		557.248,03€		7.018.797,80€
(G)		121.194.333,70€		50.531.439,30€
Resultado líquido do exercício		(1.306.934,74€)		16.353.550,76€
		119.887.398,96€		66.884.990,06€
Resumo:				
Resultados Operacionais: (B) - (A)		443.847,19€		26.050.053,05€
Resultados financeiros: (D-B) - (C-A)		(939.416,48€)		(2.416.209,27€)
Resultados correntes: (D) - (C)		(495.569,29€)		23.633.843,78€
Resultados antes de impostos: (F)-(E)		(749.686,71€)		23.372.348,56€
Resultado líquido do exercício:(F)-(G)		(1.306.934,74€)		16.353.550,76€

Administração/gerência: 31-12-2007 Técnico de Contas Nº15589:

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

Proveitos e ganhos	Exercícios			
	2007		2006	
Vendas:				
Mercadorias	106.056.000,00€		66.997.848,05€	
Produtos				
Prestações de serviços	941.528,65€	106.997.528,65€	1.068.158,02€	68.066.006,07€
Variação da produção				(1.371.366,25)€
Trabalhos para própria empresa				
Proveitos suplementares	184.162,93€		10.757,49€	
Subsídios à exploração				
Outros proveitos e ganhos operacionais				
Reversões amort. e ajustamentos	149.643,99€	333.806,92€		10.757,49€
(B)		107.331.335,57€		66.705.397,31€
Ganhos em empresas do grupo e associadas				
Rendimentos de participações de capital				
Rendimentos de tít. neg./outras aplic. fin.:				
Relativos a empresas do grupo				
Outros	9.837.035,13€			
Outros juros e proveitos similares:				
Relativos a empresas do grupo	363.829,03€			
Outros	2.295.188,45€	12.496.052,61€	176.991,58€	176.991,58€
(D)		119.827.388,18€		66.882.388,89€
Proveitos e ganhos extraordinários		60.010,78€		2.601,17€
(F)		119.887.398,96€		66.884.990,06€

Administração/gerência:

31-12-2007

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 2007

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

Com base em escritura de fusão, e com reporte contabilístico a 1 de Janeiro de 2007, foi efectuada a integração do património da LOCACEST, SA. cujo capital era detido na totalidade pela SAGESTAMO.

Por esse motivo, as demonstrações financeiras não são comparáveis com as do exercício anterior.

3 - BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações e a partir dos registos contabilísticos da Empresa, mantidos de acordo com os princípios de contabilidade geralmente aceites em Portugal.

Os principais critérios valorimétricos utilizados na preparação das demonstrações financeiras foram os seguintes:

3.1 - Imobilizado corpóreo:

Bens provenientes da Estamo:

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%.

Bens provenientes da Locacest:

As imobilizações corpóreas adquiridas até 31 de Dezembro encontram-se registadas ao custo de aquisição.

Para os imóveis pertencente à Empresa, as amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, utilizando as seguintes taxas:

- O edifício, sito na Expo, denominado "Teatro Luís de Camões", em que se considera um período de vida útil esperada de 30 anos, ou seja, uma taxa de 3,33%, acompanhando a vigência do contrato de arrendamento celebrado;
- O piso do edifício Satélite, sito em Lisboa, na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, em que se considera um período de vida útil de 40 anos, ou seja, uma taxa de 2,5%, por ter cerca de 15 anos à data de aquisição;
- O edifício sito no Porto, na Rua Rodrigues de Freitas, dado a sua idade e o seu estado de conservação, considerou-se um período de vida útil esperada de 20 anos, ou seja, uma taxa de 5%; para as obras entretanto efectuadas, foi aplicada a taxa de 10%;

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 valores a receber relativos a juros dos anos de 2007 a 2008, em relação à venda efectuada em 20 de Dezembro do imóvel sito na Estrada da Circunvalação, tendo aplicado a taxa Euribor a 6 meses, que à data de 20 de Dezembro importava em 4,792%.

Registou, ainda, os valores a debitar em 2008 relativamente aos consumos de electricidade, agua e segurança, suportados por si em 2007 em virtude de não terem procedido à alteração dos contratos.

No que concerne aos custos diferidos pagos no exercício mas só se tornando custo efectivo no exercício seguinte, estão incluídos os seguros e o imposto de selo do empréstimo sindicado, amortizado ao longo de 15 anos.

Foram também registados os acréscimos de custos relativos ao exercício, a pagar durante o ano seguinte, nomeadamente os juros e imposto de selo do empréstimo sindicado e os honorários do ROC.

Por último, encontram-se registados na rubricas de proveitos diferidos os valores dos juros de 2008 e 2009, sobre a venda já citada do imóvel da Circunvalação bem como os valores relativos ao ano de 2007, relacionados com os contratos dos imóveis sitos na Avenida João XXI, 76, Rua de Santo Ildefonso e na Rua Pedro Nunes / Rua Antero de Quental e sobre os quais recai um direito de uma compensação de 5%, a liquidar em 2 e 3 anos (2 para o 1º e 3 anos para os outros 2).

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

ACRESCIMOS DE PROVEITOS		ACRESCIMOS DE CUSTOS:	
JUROS A RECEBER	-	SEGUROS A LIQUIDAR	485.640,87
OUTROS ACRESC. PROV.	446.503,33	REMUNERAÇÕES A LIQ.	
		DIVERSOS	41.054,41
CUSTOS DIFERIDOS			
SEGUROS	9.060,16	PROVEITOS DIFERIDOS:	
JUROS DE SUPRIMENTOS	-	RENDAS + JUROS EURIBOR	320.270,20
OUTROS CUSTOS DIFER.	123.452,96	5% MARGEM NA VENDA	1.040.542,69
	579.016,45		1.887.508,17

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	SI Estamo	SI Locacest	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Inv Financeiros					
Titulos - Fundos		31.700.000,00			31.700.000,00
	0,00	31.700.000,00	0,00	0,00	31.700.000,00
Imob. corpóreas					
Terrenos e R naturais	1.252.692,21	2.316.204,35			3.568.896,56
Edifícios	3.760.353,12	18.924.461,68			22.684.814,80
Equipam. de transporte	0,00	33.920,00			33.920,00
Equipam. Administ.	27.486,22	287.972,57			315.458,79
Outras imobilizações	0,00	349,00			349,00
Total	5.040.531,55	21.562.907,60	0,00	0,00	26.603.439,15

10.2 - Amortizações e Ajustamentos:

Rubricas	SI Estamo	SI Locacest	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Imob. corpóreas					
Edifícios	1.158.118,21	4.468.914,36	805.003,96		6.432.036,53
Equip. de transporte		25.440,00	8.480,00		33.920,00
Equip. Administrativos	26.373,73	158.316,20	29.997,86		214.687,79
Outras imobilizações		174,89	43,63		218,52
Total	1.184.491,94	4.652.845,45	843.525,45	0,00	6.680.862,84

14 – SITUAÇÕES ESPECIFICAS NAS IMOBILIZAÇÕES CORPOREAS E EM CURSO

O piso no edifício Satélite, sito em Lisboa, na Avenida Eng.º Duarte Pacheco, ainda não se encontra registado na Conservatória do Registo Predial em nome da empresa em virtude de aguardar a emissão pela Câmara Municipal de Lisboa da correspondente licença de utilização.

15 - LOCAÇÃO FINANCEIRA

Em 31 de Dezembro de 2007, 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	1.221.370,14	2.366.432,42
		4.783.736,75	1.221.370,14	3.562.366,61

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.

21 - Ajustamentos em rubricas do activo circulante

RUBRICAS	SALDO INICIAL	AUMENTO	REDUÇAO	SALDO FINAL
Existências	1.736.797,00	2.340.601,07	149.643,99	3.927.754,08
Dividas de terceiros				
Titulos negociáveis				0,00
TOTAL	1.736.797,00	2.340.601,07	149.643,99	3.927.754,08

Os ajustamentos em existências resultam da necessidade de reflectir as situações de imparidade constatadas em alguns elementos que constituem o inventário da empresa. Para este efeito, todos os imóveis foram alvo de avaliações efectuadas por peritos avaliadores independentes.

32 - DESCRIÇAO DAS RESPONSABILIDADES DA EMPRESA POR GARANTIAS PRESTADAS.

A empresa celebrou em 2000, um empréstimo sindicado no valor de 43.385.441,00 euros, através de um contrato de mútuo com fiança e penhor de créditos.

Este empréstimo destinou-se exclusivamente a refinanciar a aquisição, efectuada em 16 de Dezembro de 1999, dos imóveis "Teatro Luís de Camões" e "Pavilhão do Conhecimento", sitos na Expo 98.

A Locacest - Sociedade de Gestão e Investimento Imobiliário, SA., constituiu a favor dos Bancos mutuantes, penhor sobre os direitos de crédito decorrentes da sua qualidade de depositante, relativo à conta de depósitos à ordem no Caixa Banco de Investimentos, SA.

Os bancos beneficiam ainda de uma garantia subsidiária prestada pela Parpública sob a forma de fiança.

No exercício, a empresa efectuou uma amortização de 1.762.674,00 euros, ascendendo a 33.014.618 euros, o valor da divida no final do ano de 2007.

36 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

O capital social da Sociedade é após a fusão, de 5.129.575.00 euros, e é representado por 1.025.915 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	SI Estamo	SI Locacest	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	2.974.000,00	8.622.300,00	2.155.575,00	8.622.300,00	5.129.575,00
Result.transitados	1.006.041,47	1.840.703,57	10.057.286,49	4.538.892,22	8.365.139,31
Reserva Livres	1.206.612,44				1.206.612,44
Reservas Legais	125.136,54	100.934,60	1.094.872,42	378.129,48	942.814,08
Reservas Especiais		124.694,74		124.694,74	0,00
Reserva de fusão			11.305.006,68		11.305.006,68
Resultados Líquidos 06	16.353.550,76	5.543.897,55		21.897.448,31	0,00
Resultados Líquidos 07				1.306.934,74	-1.306.934,74
Total	21.665.341,21	16.232.530,46	24.612.740,59	36.868.399,49	25.642.212,77

41 - CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS

Movimentos	Mercadorias	
	2007	2006
Existências iniciais	80.097.328,74	97.048.295,01
Compras	208.821.241,53	17.320.134,58
Regularização	0,00	0,00
Existências finais	186.872.315,70	80.097.328,74
Custo do exercício	102.046.254,57	34.271.100,85

42 - VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO

Rubricas	2007	2006
Existências iniciais	2.738.787,61	4.110.153,86
Regularização de existências		
Existências finais	2.738.787,61	2.738.787,61
Aumento/Redução no Exercício	0,00	1.371.366,25

43 - REMUNERAÇÕES ATRIBUIDAS AOS ORGÃOS SOCIAIS

	2007	2006
Conselho de Administração	0,00	0,00
Assembleia Geral	1.523,33	0,00
Roc e Fiscal Único	17.166,46	15.434,76

Para 2006 apenas estão considerados os valores da Estamo.
No exercício de 2007 os valores relativos à Locacest correspondentes às remunerações dos membros da Assembleia Geral e do ROC e Fiscal único ascendem respectivamente a 998,22 euros e 4.410,46 euros

45 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS FINANCEIROS

Movimentos	2007	2006
Custos		
681-Juros	13.399.529,70	2.589.173,84
6881-Serviços bancários	35.939,39	4.027,01
Resultados Financeiros	-939.416,48	-2.416.209,27
	12.496.052,61	176.991,58
Proveitos		
781-Juros depósitos bancários	376.585,14	160.033,67
783 -Compensação pela ocupação dos imóveis	9.837.035,13	
786 -Descontos p.p (aquisição dos imóveis)	1.717.504,74	
788-Outros proveitos financeiros	564.927,60	16.957,91
	12.496.052,61	176.991,58

46 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS

Movimentos	2007	2006
Perdas		
695 -Multas e penalidades	5.726,92	152.072,89
697 -Perdas relativas a exerc. anteriores	308.397,63	112.023,47
698 -Outros não especificados	3,65	0,03
Resultados Extraordinários	-254.117,42	-261.495,22
Ganhos	60.010,78	2.601,17
797-Ganhos relativos a exerc. anteriores	56.968,85	2.299,98
798-Excesso estimativa p/ férias		301,19
798-Outros não especifícados	3.041,93	
	60.010,78	2.601,17

48 – OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS RELEVANTES:

Encontram-se registados narubrica de Devedores e Credores Diversos (conta 268 os valores:

- 1.250.000.00€, que corresponde ao remanescente da venda do imóvel sito em Montalvão – Castelo Branco, ocorrida em 2006 e cuja divida será regularizada até Março de 2008;
- 315.997,63 euros, relativamente a avaliações de imóveis, possíveis de aquisição no futuro;
- 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;
- 132.000,00 euros como remanescente de uma restituição de valores por uma anulação de contrato relativamente ao imóvel sito em Lisboa, na Rua Almirante Reis, 130;
- 49.332,00 euros do Fundo Locacest em virtude de valores devolvidos indevidamente;
- 12.505.000,00 relativo na sua maioria ao valor da venda de 3 imóveis, ocorrida em 2006 e ainda não recebidos; e

-6.525.000,00 relativos à venda do imóvel sito na Estrada da Circunvalação, conforme escritura realizada em 20 de Dezembro de 2007 a ser pago até 31 de Dezembro de 2009;

Na rubrica Adiantamentos por conta de vendas, que no final do exercício totaliza 38.823.650,00€, encontram-se registados os adiantamentos a título de sinal relativamente a vários contratos-promessa.

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 - PARTICIPAÇOES IMOBILIARIAS, SA.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

	31-12-2007		31-12-2006	
ACTIVIDADES OPERACIONAIS				
Recebimentos de clientes	140.013.524,82		46.351.651,28	
Pagamentos a fornecedores	-267.634.178,72		-198.831.205,93	
Pagamentos ao pessoal	-1.570,78		-1.750,00	
Fluxo gerado pelas operações	**-127.622.224,68**		**-152.481.304,65**	
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento	-15.862.123,10		-238.025,24	
Outros receb./pag. relativos à actividade operacional	1.228.872,49		809.590,96	
Fluxos gerados antes das rubricas extraordinárias	**-142.255.475,29**		**-151.909.738,93**	
Recebimentos relacionados com rubricas extraordinárias	60.010,77		2.601,17	
Pagamentos relacionados com rubricas extraordinárias	-257.039,04		-249.708,97	
Fluxos das actividades operacionais (1)		**-142.452.503,56**		**-152.156.846,73**
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Recebimentos provenientes de:				
Investimentos financeiros	0,00		0,00	
Imobilizações corpóreas	0,00		0,00	
Titulos e outras obrigações	0,00		14.500.000,00	
Juros e proveitos similares	568.910,71		176.991,58	
Contratos promessa compra e venda	0,00		0,00	
Rendimentos de imóveis	0,00	568.910,71	0,00	14.676.991,58
Pagamentos respeitantes a:				
Investimentos financeiros	0,00		0,00	
Imobilizações corpóreas	0,00		0,00	
Titulos e outras obrigações	-10.000,00		-14.500.000,00	
Juros e custos similares	-100.913,41		-240.234,85	
Compras	0,00		0,00	
Empréstimos concedidos	0,00	-110.913,41	0,00	-14.740.234,85
Fluxos das actividades de investimento (2)		**457.997,30**		**-63.243,27**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Recebimentos provenientes de:				
Empréstimos obtidos	0,00		15.740.000,00	
Juros e custos similares	0,00		0,00	
Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	15.740.000,00
Pagamentos respeitantes a:				
Empréstimos obtidos	-1.762.674,00		-27.800.000,00	
Dividendos	0,00			
Juros e custos similares	-13.324.757,71		-2.352.966,00	
Contratos de Leasing	-323.057,42	-15.410.489,13	-299.643,85	-30.452.609,85
Fluxos das actividades de financiamento (3)		**-15.410.489,13**		**-14.712.609,85**
VARIAÇÃO DE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES (4=1+2+3)		**-157.404.995,39**		**-166.932.699,85**
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO INICIO DO PERIODO		-167.169.842,62		-5.716.120,83
CAIXA E SEUS EQUIVALENTES NO FIM DO PERIODO		-324.574.838,01		-172.648.820,68

O Técnico Oficial de Contas

Vítor Manuel Saraiva

A Administração

5. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, SA.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR FUNÇÕES

(Euros)

Natureza	Exercício N (2007)	Exercício N-1 (2006)
Vendas e prestações de serviços	107.181.691,58	68.076.763,56
Custo das vendas e das prestações de serviços	-92.209.219,44	-35.642.467,10
Resultados Brutos	**14.972.472,14**	**32.434.296,46**
Outros proveitos e ganhos operacionais	60.010,78	2.601,17
Custos de distribuição	0,00	0,00
Custos administrativos	-1.199.402,25	-4.342.110,10
Outros custos e perdas operacionais	-1.273.758,69	-426.228,08
Resultados Operacionais	**12.559.321,98**	**27.668.559,45**
Custo liquido de financiamento	-10.776.451,61	-2.416.209,27
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)	-2.532.557,08	-1.880.001,62
Resultados Correntes	**-749.686,71**	**23.372.348,56**
Impostos sobre os resultados correntes	-557.248,03	-7.018.797,80
Resultados Correntes após impostos	**-1.306.934,74**	**16.353.550,76**
Resultados Extraordinários	0,00	0,00
Impostos sobre os resultados extraordinários	0,00	0,00
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	**-1.306.934,74**	**16.353.550,76**
Resultados por acção	**-1,27**	**27,49**

nota 1-Regista os ajustamentos para o justo valor das existências bem como uma provisão de uma mais-valia partilhada com o Estado.

O Técnico de Contas

Vitor 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 2007 que lhe foram presentes pelo Conselho de Administração da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A..

2. O exercício de 2007 teve como destaque a fusão por incorporação da Locacest - Sociedade de Gestão e Investimentos Imobiliários, SA na Estamo, com as consequentes elevação do capital social em cerca de 2,1 milhões de euros, criação de uma reserva de fusão de 11,3 milhões de euros e transferência para a Estamo da globalidade do património daquela sociedade. Não obstante o redimensionamento experimentado pela Empresa e o aumento das vendas, comparativamente com 2006, o resultado Líquido apurado em 2007 foi negativo (1.306.935 euros). Para tal desiderato, concorreram a estreita margem bruta das vendas conseguida e o reconhecimento de uma perda de imparidade de 2,3 milhões de euros verificada em imóveis da empresa. O esforço financeiro exigido à ESTAMO no exrcício em apreço produziu impacto negativo nos juros suportados, embora o aumento dos proveitos financeiros tivesse compensado esta evolução desfavorável.

3. O sector em que a ESTAMO se insere caracteriza-se pelas oscilações de resultados, muitas vezes relacionadas com flutações de mercado e oportunidades de negócio. Ao longo da sua vida a Empresa já registou lucros, como em 2006, e prejuízos, de que é exemplo o do exercício em análise, mas o seu valioso património e a estabilidade financeira que patenteia permitem admitir que a sua evolução irá manter a tendência favorável que exibe desde a sua constituição.

4. O Fiscal Único acompanhou a actividade desenvolvida pela Empresa durante o exercício de 2007 e desenvolveu as análises e verificações mencionadas em apropriado Relatório, tendo emitido ainda a competente Certificação Legal das Contas, datada de 12 de Março de 2008.

5. Assim sendo, somos de parecer que:

a) sejam aprovados o relatório de gestão e as contas do exercício de 2007;



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

6. 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, 12 de Março de 2008

O FISCAL ÚNICO

ALVES DA CUNHA, A. DIAS & ASSOCIADOS

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

representada por José Luís Areal Alves da Cunha

RELATÓRIO ANUAL SOBRE A FISCALIZAÇÃO EFECTUADA

Exmos. Accionistas e Conselho de Administração da
ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.

Exm°.s Senhores,

1. O presente relatório é emitido nos termos da alínea a) do n.° 1 do art.° 52° do Decreto Lei n° 487/99, de 16 de Novembro.

2. Procedemos à revisão legal das contas dessa Empresa relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2007, de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria aprovadas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e com a profundidade considerada necessária nas circunstâncias. Em consequência do exame efectuado emitimos a respectiva certificação legal das contas com data de 12 de Março de 2008, cujo conteúdo se dá aqui como integralmente reproduzido.

3. O nosso trabalho incluiu, entre outros aspectos, o seguinte:
   3.1. Acompanhamento da gestão da Empresa, através de contactos periódicos mantidos com a Administração e com outros responsáveis;
   3.2. Apreciação da adequação e consistência das políticas contabilísticas adoptadas pela Empresa e que se encontram divulgadas no Anexo ao Balanço e à Demonstração dos Resultados;

3.3. Verificação da conformidade das demonstrações financeiras com os registos contabilísticos que lhes servem de suporte;

3.4. Realização dos testes substantivos seguintes, que considerámos adequados em função da materialidade dos valores envolvidos:

a) Confirmação directa da titularidade de bens sujeitos a registo e dos eventuais ónus ou encargos incidentes sobre tais bens.

b) Confirmação directa junto de terceiros dos saldos de contas, responsabilidades e garantias prestadas ou obtidas, análise às respostas obtidas e teste aos valores evidenciados pela contabilidade;

c) Análise e verificação das operações realizadas entre a Empresa e o accionista;

d) Verificação da documentação justificativa das aquisições e vendas, bem como do custo dos Trabalhos em Curso;

e) Análise das situações justificativas de ajustamentos a activos e da criação de provisões;

f) Verificação da situação fiscal e da adequada contabilização dos impostos;

g) Análise e teste dos vários elementos de custos, proveitos, perdas e ganhos registados no exercício, com particular atenção ao seu balanceamento, diferimento e acréscimo.

h) Solicitação da Declaração do órgão de gestão.

4. Finalmente, cumpre-nos informar que apreciámos o relatório do Conselho de Administração, o qual satisfaz os requisitos legais e que verificámos a conformidade da informação financeira nele constante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 12 de Março de 2008

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 2007, (que evidencia um total de 505.093.777 euros e um total de capital próprio de 25.642.213 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.306.935 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 2007, 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, 12 de Março de 2008

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