

e funções, a demonstração dos fluxos de caixa e os correspondentes anexos.

2 — Deve ser aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo conselho de administração.

Por fim, desejamos expressar os nossos agradecimentos ao conselho de administração e a todo o pessoal ao serviço da empresa com quem contactámos por toda a colaboração recebida no desempenho das nossas funções.

Coimbra, 21 de Abril de 2006 — Marques de Almeida, F. Tavares, J. Nunes e V. Simões — Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, representada por *José Joaquim Marques de Almeida*. 3000219398

## MONTEGES — GESTÃO DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS, E. M.

Relatório n.º 1-L/2007

Relatório e contas de 2005

### Relatório do conselho de administração e proposta de aplicação de resultados

No cumprimento das disposições legais cumpre à administração da Monteges — Gestão de Equipamentos Sociais, E. M., submeter à apreciação de VV. Ex.<sup>as</sup> o balanço analítico, a demonstração de resultados líquidos, o anexo e demais documentos de prestação de contas, referentes ao exercício de 2005.

#### 1 — Considerações gerais

Toda a actividade desenvolvida pela Monteges, E. M., no exercício em apreço, se situou dentro das previsões estabelecidas, com relevo para os serviços prestados no complexo da piscina municipal, quer nos planos de água, designadamente aulas de natação, hidroginástica, hidroterapia, etc, quer nos espaços de ginásio, com aulas de *step*, de ginástica localizada e de danças eurolatinas. De modo particular destaca-se o arranque, como estava previsto, no final do 1.º trimestre do exercício, das modalidades de *cardiofitness* e de musculação. Todos os serviços que prestamos continuam a merecer uma apreciação muito favorável dos nossos utentes, facto a que não é estranha a preparação dos professores que acompanham as aulas, a qualidade das instalações e o cuidado dispensado no tratamento da água da piscina e na higiene dos espaços.

#### 3 — Análise comparativa entre as previsões e os valores reais

Principais indicadores	Previsões	Valores reais	Diferença	(Em euros)
				Porcentagem
Proveitos com indemnização compensativa .....	312 000,00	331 563,20	19 563,32	6,3
Fornecimentos e serviços externos .....	194 000,00	216 056,84	22 056,84	11,4
Custos com pessoal .....	104 572,65	108 110,94	3 538,29	3,4
Impostos (a) .....	1 500,00	1 395,04	— 104,96	— 7,0
Resultados líquidos .....	427,35	— 14 305,02	— 14 732,40	—
Cash-flow .....	9 427,25	— 2 686,06	— 12 113,31	—

(a) Registe-se que o indicador impostos não inclui o pagamento de IVA que se elevou no exercício, depois dos acertos efectuados no cálculo do *pro-rata*, a cerca de 13 848,88 euros.

Da análise comparativa entre os documentos de gestão previsional elaborados em finais de 2004 e os valores reais apurados no exercício de 2005, deve assinalar-se que os proveitos totais incluindo a indemnização compensativa excederam as previsões, mas não compensaram o acréscimo de custos de fornecimentos e serviços externos, pelas razões já indicadas acima.

Estas diferenças explicam no essencial a diferença negativa dos resultados líquidos e do *cash-flow* apurados no exercício de 2005.

#### 4 — Tesouraria

Ao longo do exercício foram sentidas algumas dificuldades pontuais na tesouraria da empresa, dificuldades que foram ultrapassadas com a entrada de fundos no início do 2.º semestre, no montante de aproxi-

#### 2 — Situação económica e financeira

No exercício de 2005 a situação económica e financeira da empresa continuou a registar algumas dificuldades, nomeadamente do ponto de vista da rentabilidade económica, pois os resultados líquidos apurados mostram ainda valores negativos relativamente elevados. Embora tenha sido possível inverter a tendência evidenciada no ano anterior em que foi notório o decréscimo do número de utentes que frequentaram o complexo da piscina municipal, no exercício de 2005 designadamente após a instalação e arranque do equipamento de *cardiofitness* e de musculação, verificou-se uma recuperação sensível no conjunto de utentes que frequentam o complexo.

No entanto, o acréscimo acentuado dos custos de exploração, com particular relevo para os fornecimentos e serviços externos, não foram compensados com o aumento dos proveitos, apesar de os mesmos proveitos terem crescido cerca de 14,6% entre 2004 e o exercício de 2005.

Por sua vez, verifica-se que os custos operacionais registaram um agravamento de cerca de 12,9%, com destaque para o agravamento do custo do gás utilizado no aquecimento do complexo, cujo preço por tonelada aumentou durante o exercício mais de 20%. Apesar do esforço efectuado para reduzir as quantidades de gás consumido, como se trata de uma das componentes dos custos com maior peso na exploração, continua a ter um impacto muito desfavorável na actual formação dos custos totais. Também os custos de manutenção sofreram um agravamento pronunciado, pois o equipamento do complexo está sujeito a um desgaste muito intenso e como se encontra em funcionamento contínuo há cerca de quatro anos, necessita por isso de uma manutenção mais cuidada e dispendiosa.

Quanto à outra componente de custos com elevado peso na exploração, as despesas com pessoal, registou uma evolução bastante moderada com um acréscimo, a preços correntes, um pouco superior a 3%.

Como se deixa entender, apesar da já referida melhoria registada nos proveitos directos e também nos subsídios à exploração, cujo aumento atingiu cerca de 17,9%, mais 16 400 euros, não foi possível compensar o agravamento dos custos de exploração.

O contrato-programa celebrado entre a Câmara Municipal e a Monteges, E. M., no início da época de 2004-2005 mostrou-se mais ajustado que o anterior protocolo existente, tendo em atenção os serviços que a empresa vem prestando e que contempla um subsídio à exploração pela prática de preços sociais e o apoio ao programa de aprendizagem de natação, tendo contribuído para a tendência de maior equilíbrio da situação económica e financeira da Monteges, E. M., mas foi ainda insuficiente para que o ponto crítico da cobertura dos custos correntes fosse atingido.

Os resultados do exercício continuam assim negativos, ainda que os prejuízos apurados sejam de montante sensivelmente inferior aos registados no ano anterior.

madamente 21 000 euros para cobertura de prejuízos registados no ano anterior. Também o recebimento dos montantes referentes ao contrato de cedência do espaço do Bar, postos à disposição da empresa exactamente no 2.º semestre do exercício contribuíram para que a tesouraria da Monteges, E.M., registasse alguma estabilidade.

#### 5 — Aplicação de resultados

Os resultados do exercício de 2005 apresentam valores negativos superiores ao que se esperava, não obstante serem de montante inferior aos apurados no exercício do ano anterior, os prejuízos contabilizados elevam-se a 14 305,02 euros.

Com os resultados apurados os capitais próprios da Monteges, E. M., ficam reduzidos a menos de 50% do capital estatutário, deixando de

cumprir o disposto no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais, aplicável subsidiariamente por força do disposto no artigo 3.º da Lei n.º 58/98 de 18 de Agosto.

Seria prudente, para que seja dada satisfação ao normativo legal citado e designadamente em conformidade com os princípios de gestão e equilíbrio financeiro previstos no artigo 16.º dos estatutos da empresa, que a Câmara Municipal procedesse à cobertura dos prejuízos apurados no exercício de 2005.

#### 6 — Investimentos

No exercício de 2005 a Monteges, E. M., realizou investimentos de montante relativamente significativo, em equipamento de ginásio para as salas de musculação e de Cardiofitness, cerca de 63 000 euros, e em equipamento informático cerca de 3600 euros.

No contrato de comodato celebrado entre a Câmara Municipal de Sobral de Monte Agraço e a Monteges, E. M., está previsto que os investimentos de maior expressão serão efectuados pela Câmara Municipal, ficando para a Monteges, E. M., a realização de pequenos investimentos pontuais em equipamento básico e equipamento administrativo e designadamente em manutenção.

No entanto, para o investimento realizado no exercício de 2005 a cobertura financeira da Câmara Municipal foi de um subsídio de apenas cerca de 25 000 euros, tendo todo o remanescente sido financiado através de uma operação de *leasing* da responsabilidade da Monteges, E. M., de cerca de 39 900 euros. A aquisição de equipamento informático foi também financiado em parte pelo já referido subsídio da Câmara Municipal.

#### 7 — Perspectivas de evolução

Em 2005 apesar dos sinais da crise conjuntural que tem vindo a ser sentida nos últimos anos e ainda não superada, foi possível, como já foi referido, inverter a tendência de decréscimo do número de utentes que frequentam o complexo da piscina municipal.

Continuando a apostar, como tem sido preocupação dos responsáveis da Monteges, E. M., na elevada qualidade dos serviços prestados e com impacto favorável originado pelos os novos equipamentos de musculação e de *cardiofitness* instalados no exercício de 2005, e complementados por novas ofertas ao nível das modalidades de ginásio como a dança eurolatina e outras, modalidades que não tendo grande relevo do ponto de vista dos proveitos financeiros, vão certamente contribuir para a valorização do complexo.

A classe de natação de pré-competição passou a federada no exercício de 2005, passando a competir em provas oficiais após a filiação da Monteges, E. M., na Federação Portuguesa de Natação.

Foi, entretanto, criada uma nova classe de pré-competição para preparar novos nadadores para a classe federada.

Trata-se de um meio para divulgar o nome da Monteges e de uma forma de motivar os jovens a continuar a frequentar a piscina, num escalão etário em que se verifica uma certa tendência para o abandono da prática de natação.

Lembramos que o equilíbrio económico e financeiro da Monteges, E. M., dado o tipo de actividade que desenvolve, de características eminentemente sociais, está sempre dependente dos apoios que vier a receber da Câmara Municipal.

Essa foi a razão porque, em face do agravamento dos custos de exploração, tivesse sido proposto e aceite pelo município uma alteração ao contrato-programa reportada ao início do exercício de 2006, para reforçar a sua contribuição para a cobertura dos preços sociais praticados e também do aumento do número de alunos do ensino básico e pré escolar que frequentam as aulas de natação. Estão, também, criadas as condições para a frequência do complexo registe algum acréscimo na actividade para que está naturalmente mais vocacionado, a prática de natação, basta para tanto que exista uma maior disponibilidade financeira das famílias.

Pode esperar-se que o futuro do complexo da piscina municipal tenha efectivamente uma utilização crescente o que a par dos apoios concedidos pela Câmara Municipal, decorrentes do contrato-programa, permita perspectivar o equilíbrio da situação económica e financeira da Monteges, E. M.

#### 8 — Agradecimentos

A administração da empresa agradece toda a disponibilidade demonstrada pelos seus funcionários e colaboradores e ao fiscal único pelo apoio que nos prestou.

Sobral de Monte Agraço, 10 de Março de 2006. — O Presidente do Conselho de Administração, *Luis Miguel Henriques Soares*.

### Balanço em 31 de Dezembro de 2005

(Em euros)	
2005	
Activo:	
1 — Imobilizado líquido .....	64 496,11
1.1 — Imobilizações incorpóreas .....	—
1.2 — Imobilizações corpóreas .....	78 430,26
1.3 — Amortizações .....	13 934,15
2 — Dívidas de terceiros .....	4 604,37
2.1 — Sector público estatal .....	4 604,37
3 — Disponibilidades .....	24 007,69
4 — Acréscimos de provimentos e custos diferidos .....	12 323,33
5 — Total do activo .....	105 431,50
6 — Capital próprio .....	19 028,31
6.1 — Capital social .....	49 999,99
6.2 — Resultados transitados .....	— 16 666,66
6.3 — Resultados líquidos .....	— 14 305,02
Passivo .....	86 403,19
7 — Dívidas a terceiros .....	51 989,46
7.1 — Instituições de crédito .....	—
7.2 — Fornecedores, c/c .....	20 871,70
7.3 — Sector público estatal .....	10 766,95
7.4 — Outros credores .....	20 350,81
8 — Acréscimos e diferimentos .....	34 413,73
9 — Total do passivo + capitais próprios .....	105 431,50

Sobral de Monte Agraço, 10 de Março de 2006. — O Presidente do Conselho de Administração, *Luis Miguel Henriques Soares*.

### Demonstração dos resultados em 31 de Dezembro de 2005

#### CUSTOS E PERDAS

(Em euros)	
2005	
Fornecimentos e serviços externos .....	216 056,84
Custo com pessoal .....	108 110,94
Remunerações .....	87 561,91
Encargos sociais .....	20 549,03
Amortizações de imobilizado corpóreo e incorpóreo	11 618,96
Impostos .....	14 979,92
Outros custos operacionais .....	—
(A) .....	350 766,66
Juros e custos financeiros .....	2 471,91
(C) .....	353 238,57
Custos e perdas extraordinárias .....	255,97
(E) .....	353 494,54
Imposto sobre o rendimento .....	—
(G) .....	353 494,54
Resultado líquido do exercício .....	— 14 305,02
	339 189,52

## PROVEITOS E GANHOS

	2005
Vendas e prestação de serviços .....	199 137,52
Subsídios à exploração .....	124 771,36
Proveitos suplementares e outros .....	7 654,32
(B) .....	331 563,20
Juros e proveitos similares .....	1 656,64
(D) .....	333 219,84
Proveitos e ganhos extraordinários .....	5 969,68
(F) .....	339 189,52
<b>Resumo:</b>	
Resultados operacionais (B)–(A) .....	– 14 305,02
Resultados financeiros (D–B)–(C–A) .....	– 815,27
Resultados correntes (D)–(C) .....	– 20 018,73
Resultados antes de impostos (F)–(E) .....	– 14 305,02
Resultado líquido do exercício (F)–(G) .....	– 14 305,02

Sobral de Monte Agraço, 10 de Março de 2006. — O Presidente do Conselho de Administração, *Luís Miguel Henriques Soares*.

**Parecer do fiscal único**

Nos termos na competência que nos foi conferida pelo artigo 11.º dos Estatutos da Monteges — Gestão de Equipamentos Sociais, E. M., pessoa colectiva n.º 505414104, com sede em Sobral de Monte Agraço, procedemos à verificação dos documentos de prestação de contas previstos no artigo 11.º dos estatutos da referida empresa e artigo 34.º do Decreto Lei n.º 58/98, de 18 de Agosto, relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2005, evidenciando um resultado negativo de 14 305,02 euros, os quais, em nossa opinião, satisfazem os preceitos legais e estatutários e apresentam de forma verdadeira e apropriada, a posição financeira da empresa, em todos os aspectos materialmente relevantes.

Nos termos da ênfase constante da certificação legal de contas emitida nesta data recomendamos que a Câmara Municipal de Sobral de Monte Agraço proceda à cobertura dos prejuízos acumulados, tendo em vista o equilíbrio financeiro da empresa exigido pela lei, por forma a que o capital próprio seja superior a metade do capital social, tendo em conta o disposto no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais, aplicável por força do artigo 3.º da Lei n.º 58/98, de 18 de Agosto.

Sobral de Monte Agraço, 21 de Agosto de 2006. — O Fiscal Único, *João Martins Viana*, revisor oficial de contas. 1000306766

**SONAEGEST — SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, S. A.****Relatório n.º 1-M/2007**

Lugar do Espido, Via Norte 4470-179 Maia.

Capital social: 800 000 euros.

Pessoa colectiva n.º 503297488.

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial da Maia sob o n.º 5110.

**Relatório e contas de 2005****Relatório do conselho de administração****I — Actividade desenvolvida**

A actividade da Sonaegest em 2005 continuou centrada exclusivamente na gestão e administração do Fundo de Investimento Imobiliário Imosonae Dois — desde Janeiro de 2004 transformado em fundo fechado de subscrição particular.

No início do ano de 2005 foi alterado, através do Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de Janeiro, o regime jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março.

Em consequência desta alteração legislativa, foram alterados dois importantes regulamentos da CMVM para a actividade dos Fundos de Investimento Imobiliário:

O regulamento da CMVM n.º 8/2002 de 18 de Junho que complementa e concretiza o referido regime jurídico (tendo esta alteração sido introduzida através do regulamento da CMVM n.º 1/2005 de 14 de Fevereiro);

O regulamento da CMVM que estabelece o Plano de Contas dos Fundos de Investimento Imobiliário, através do regulamento da CMVM n.º 2/2005, de 18 de Maio.

Durante o ano de 2005, e enquadrada na política de investimentos definida no regulamento de gestão do Fundo Imosonae Dois, foi realizada a compra de um imóvel em Coimbra, destinado ao comércio e serviços e com arrendamento em condições de mercado. Também durante o ano de 2005 continuaram a realizar-se obras de expansão e remodelação em alguns dos imóveis da carteira, de forma a torná-los mais atractivos em termos de rentabilidade.

Em Julho de 2005 foi decidido em assembleia de participantes do Fundo Imosonae Dois, realizar um aumento de capital do Fundo, no montante de 17 900 000 euros, dado que em Dezembro de 2004 haviam sido adquiridos vários imóveis para a carteira de aplicações, havendo a obrigação de pagar o remanescente do preço no decurso do ano de 2005. De acordo com o estabelecido no Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, foi solicitada à CMVM, em Julho de 2005, a respectiva autorização para a realização do aumento de capital.

Este processo de autorização prolongou-se até 9 de Março de 2006, data da aprovação do referido aumento pelo conselho directivo da CMVM, tendo sido realizada a liquidação financeira do mesmo em 22 de Março de 2006.

**II — Situação económica e financeira**

O total de proveitos de exploração obtidos em 2005 teve um acréscimo de quase 7% em relação ao período anterior, tendo no final do ano ascendido a 312 118 euros (292 570 euros em 2004).

Para este acréscimo dos proveitos contribuiu a evolução positiva na comissão de gestão cobrada ao Fundo — mais 8% que no ano anterior.

Os juros e proveitos equiparados tiveram uma evolução negativa em resultado das baixas taxas de juro que continuaram a verificar-se durante o ano de 2005, já que os montantes das disponibilidades aplicadas não tiveram praticamente alteração face a 2004.

O total de custos correntes teve um aumento de 4,7% em relação ao período anterior, ascendendo a 314 571 euros (300 421 euros em 2004).

O resultado bruto de exploração atingiu o montante negativo de 9282 euros, que deduzido da dotação para amortizações de 1175 euros, conduziu a um prejuízo líquido de exploração de 10 457 euros — apresentando uma melhoria nos resultados de exploração de cerca de 33% em relação ao período anterior.

Aquele montante, líquido dos resultados extraordinários, determinou um resultado líquido negativo do exercício de 10 105 euros — continuando a verificar-se uma redução do prejuízo, que em 2005 teve um decréscimo de cerca de 46% em relação ao ano anterior.

O activo total teve uma evolução positiva de 0,2% em resultado da variação positiva das rubricas de outros activos e de contas de regularização e o passivo teve um acréscimo de cerca de 29% face ao período anterior.

A redução dos resultados negativos teve efeito na rendibilidade do activo (resultados antes de impostos/activo líquido) que passou de – 1,2% no final de 2004 para – 0,64% no final de 2005.

Os capitais próprios no final de 2005 ascendiam a 1 376 546 euros e representavam 96% do activo líquido total.

A evolução negativa dos capitais próprios de 0,7% deve-se ainda ao resultado negativo verificado em 2005, o que determinou que a rendibilidade dos capitais próprios (resultados antes de impostos/capitais próprios) continue negativa, passando dos – 1,3% verificados no final de 2004 para – 0,67% no final de 2005.

**III — Factos relevantes após o termo do exercício**

Nos termos do estabelecido no artigo 66.º do Código das Sociedades Comerciais, assinala-se que não se verificou a ocorrência doutros factos relevantes após o termo do exercício, para além do já referido aumento de capital do Fundo.