P6852E/2017

ESTAMO

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2016

ESTAMO

ÓRGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal – Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha – Vice-Presidente

Eng.º António Maria de Sousa Monteiro Abecasis – Vogal Executivo

Revisor Oficial de Contas

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.

Representada pelo Dr. Carlos António Lisboa Nunes- ROC

Conselho Fiscal

Dr. António Gonçalves Monteiro - Presidente

Prof. Doutor Amaro Neves Laia - Vogal

Dr. Rui Miguel Ferreira Ribeiro Neve Nunes Antunes- Vogal

Mesa da Assembleia-geral

Dr.ª Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus – Presidente

Dr.ª Anabela Araújo Veríssimo Gomes – Secretário

ESTAMO

ÍNDICE

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 4

1. INTRODUÇÃO 5
2. MERCADO IMOBILIÁRIO 11
3. ORGANIZAÇÃO E REGULAMENTOS 15
4. VENDAS DE IMÓVEIS 16
5. COMPRA DE IMÓVEIS 18
6. PROMOÇÃO, CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO 18
7. ARRENDAMENTOS 21
8. SALDO DE CLIENTES 21
9. FINANCIAMENTO 23
10. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 25
11. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 28
12. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE 28
13. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 28
14. CONTENCIOSO 29
15. OUTROS ASSUNTOS 30
16. PERSPETIVAS PARA 2017 E FACTOS RELEVANTES ENTRETANTO OCORRIDOS – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO 30
17. NOTA FINAL 32

II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS 34

1. OBJETIVOS DE GESTÃO 35
2. GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO E LIMITE DE CRESCIMENTO DO ENDIVIDAMENTO 42
3. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS 42
4. CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO ACIONISTA 43
5. REMUNERAÇÕES E OUTRAS REGALIAS 43
6. EGP 46
7. DESPESAS NÃO DOCUMENTADAS 47
8. RELATORIO SOBRE REMUNERAÇÕES 47
9. RELATÓRIO ANUAL SOBRE A PREVENÇÃO DA CORRUPÇÃO 47
10. CONTRATAÇÃO PÚBLICA 48
11. SISTEMA NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS 48
12. FROTA AUTOMOVEL 48
13. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOURARIA DO ESTADO 49
14. REDUÇÃO DE GASTOS OPERACIONAIS 49
15. AUDITORIA DO TRIBUNAL DE CONTAS 51
16. INFORMAÇÃO A CONSTAR NO SITE DO SEE 51
17. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS 52

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2016 55

IV. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL 125

V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS 127

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento da lei e dos estatutos e relativamente ao exercício de 2016, o Conselho de Administração da ESTAMO vem submeter à apreciação de V. Exas., o Relatório de Gestão, as Demonstrações Financeiras e as Notas, em conformidade com as IFRS, bem como o Relatório do Governo Societário.

1. INTRODUÇÃO

A ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. (designada adiante por Sociedade ou ESTAMO) foi constituída em 18 de agosto de 1993, e tem por objeto social a compra, essencialmente ao Estado e/ou a outros entes públicos, de imóveis para revenda e/ou para arrendamento, tal como se encontram ou após o desenvolvimento de ações de valorização/reabilitação.

Em consonância com o respetivo objeto e enquanto entidade especialmente vocacionada para a valorização e venda de património imobiliário excedentário do Estado, desde a sua constituição que a Sociedade assume uma postura de cooperação e de parceiro estratégico do Estado, seu acionista indireto, na valorização do património imobiliário público.

Em agosto de 2014, a Sociedade foi integrada no Perímetro da Consolidação Orçamental das Administrações Públicas, pelo que em 2015 e como decorrência de tal integração, procedeu, em conformidade com as orientações da Direção Geral do Orçamento (DGO) e da Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), à apresentação do seu Orçamento para 2016 com vista à sua integração no Orçamento do Estado.

Em 30 de junho de 2015, opera a fusão por incorporação da Sagestamo- SGPS, SA., anterior detentora da totalidade do capital da Sociedade, na PARPÚBLICA- Participações Públicas (SGPS), SA. (PARPÚBLICA) convertendo-se esta última, por tal facto, na sua acionista única.

Em termos gerais, podemos considerar que o exercício que agora termina foi excelente para a Sociedade, assistindo-se à consolidação da tendência de crescimento de atividade e de melhoria dos resultados que, despontada em 2013 se acentuou no ano transato.

Com efeito, beneficiando da retoma do setor imobiliário, no qual desenvolve a sua atividade a Sociedade aumentou, no exercício de 2016 e comparativamente com o ano anterior, o seu

volume de negócios em 25,5 Milhões de euros (+20%), o Resultado Operacional em 10,4 Milhões de euros (+33%) e o Resultado Antes de Impostos em 13,0 Milhões de euros (+ 71%)

A melhoria dos resultados ficou a dever- se ao aumento do volume de vendas, (+ 11,6 milhões de euros, +12%) à melhoria da margem bruta (+6,3 milhões de euros, +62%), à redução de custos, nomeadamente de Fornecimentos e Serviços de Terceiros (- 1,2 milhões de euros, - 26%) e ainda à estratégia agressiva de redução do endividamento (cerca de 108 milhões de euros) a qual permitiu reduzir de 43% para 26% o efeito financeiro negativo dos juros suportados no Resultado Antes de Impostos.

De sublinhar ainda, o acréscimo de 2,1 milhões de euros (+81%) de Imposto sobre o Rendimento a pagar pela Sociedade relativamente ao exercício de 2016.

O volume de vendas com escritura concretizada em 2016 ascendeu a cerca de 108,2 milhões de euros, valor que compara com os 96,6 milhões de euros realizados no exercício anterior.

Tal como anteriormente mencionado, este incremento foi obtido em simultâneo com o acréscimo da Margem Bruta (12,8% das Vendas em 2015 para 15,1% em 2016) valores tanto mais significativos quanto o facto dos ativos da Sociedade terem sido avaliados em 31 de dezembro de 2015.

No domínio dos arrendamentos e das compensações/indemnizações por ocupação, o volume de faturação em 2016 foi de cerca de 43,5 milhões de euros, valor inferior aos 47,5 milhões de euros registados em 2015, devido fundamentalmente à perda de receita provocada pela desocupação de alguns imóveis e/ou à alienação de imóveis arrendados.

Não obstante tal quebra e como resulta dos números assim apontados, o arrendamento de imóveis manteve o seu papel, enquanto significativa fonte de receitas na atividade operacional da Sociedade.

No que toca à aquisição de imóveis e dentro da estratégia delineada desde o princípio do presente mandato no sentido das aquisições de imóveis serem pontuais e estratégicas, em 2016 a Sociedade apenas adquiriu ao Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Estamo um terreno, tendo ainda sido regularizada, mediante a emissão pela Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) do Titulo de Adjudicação por Ajuste Direto (TAAD) a situação de 7 imóveis, cuja celebração dos contratos promessa e o pagamento integral do respetivo preço pela Sociedade, havia ocorrido em exercícios anteriores a 2013.

Identicamente, em 2016 manteve-se a estratégia de valorização dos imóveis em carteira, com o objetivo de os tornar transacionáveis mais facilmente e com maior valor; na vertente da promoção imobiliária continuou o esforço de elaboração de estudos e planos urbanísticos para aprovação dos respetivos índices e usos pelos Municípios a par, sempre que comercialmente justificável, com a reabilitação de edifícios para arrendamento ou venda.

Em paralelo, a Sociedade continuou a trabalhar no reforço do equilíbrio da sua estrutura financeira: amortizaram-se os cerca de 14 milhões de euros que remanesciam de financiamento bancário, as duas prestações de capital, no montante global de aproximadamente 42 milhões de euros decorrentes do Acordo de Regularização de Suprimentos com a acionista PARPÚBLICA e já no final do ano, foi ainda possível proceder a uma amortização extraordinária da dívida em suprimentos no montante aproximado de 52 milhões de euros.

Em resultado das operações atrás mencionadas, o respetivo passivo reduziu-se em 32%.

Fruto igualmente, da estratégia de antecipar, sempre que possível, o pagamento das amortizações contratualizadas, o serviço da dívida em juros, que havia sido, em 2015, de 14,8 milhões de euros, reduziu-se em 2016 para 12,1 milhões de euros, traduzindo uma variação em baixa na ordem dos 18%, apesar da taxa de juro da dívida de suprimentos se ter mantido em 2016, nos mesmos 3,859% aplicados em 2015.

Dado que à semelhança do que vem sucedendo desde 2010, as demonstrações financeiras individuais que ora se apresentam foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia e atendendo aos critérios de mensuração adotados no âmbito das referidas IFRS, todos os imóveis da Sociedade foram, no final de 2016, alvo de (re) avaliação por peritos avaliadores como tal registados na CMVM, para efeitos de ajustamento dos respetivos valores contabilísticos.

Em função das avaliações efetuadas, verificou-se uma perda líquida (imparidade/redução de justo valor) no valor dos imóveis de 6,3 milhões de euros, resultante de uma desvalorização de 6,7 milhões de euros nos imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e de uma revalorização de 0,4 milhões de euros nos imóveis classificados como propriedades de investimento. Estes valores comparam com 16,5 milhões de euros de imparidades líquidas que houve que acomodar em 2015 (15,1 milhões de euros em

inventários e adiantamentos e 1,4 em propriedades de investimento) evidenciando a melhoria do setor.

Sublinhe-se que, dado o facto das normas contabilísticas em vigor não permitirem registar o acréscimo de valorização dos imóveis classificados em inventário (boa parte dos ativos da Sociedade) e em adiantamento por conta de compras, não foi registada contabilisticamente a valorização obtida nas avaliações referidas *supra*, a qual representaria, em justo valor de mercado, um ganho potencial de cerca de 9,6 milhões de euros face ao respetivo valor contabilístico; a considerar-se este efeito, a reversão de perdas por imparidades/ganhos de justo valor do exercício de 2016 seria de 3,3 milhões de euros positivos.

Fruto do que atrás ficou dito, o resultado operacional foi de 42,3 milhões de euros positivos, representando um acréscimo de 33% relativamente aos 31,9 milhões de euros positivos alcançados em 2015.

Tal como atrás se referiu, a melhoria da margem bruta das vendas, quer em valor – 16,4 milhões de euros em 2016 contra 10,1 milhões de euros em 2015 - quer em percentagem - 15,1% e 12,8% em 2016 e 2015 respetivamente - contribuiu decisivamente para a melhoria do resultado operacional.

De salientar ainda, a redução em 2016 de 26,4% na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) comparativamente ao ano anterior, representando, em termos reais, uma diminuição dos custos superior a um milhão de euros (4,5 para 3,3 milhões de euros).

A este propósito importa esclarecer que, fruto da reestruturação ocorrida em julho de 2015, o quadro de pessoal da Sociedade absorveu os encargos de 5 Colaboradores e 2 Administradores, anteriormente remunerados pela, entretanto extinta, SAGESTAMO, cuja colaboração com a Sociedade era, até aí, debitada em prestação de serviços, influenciando a rubrica de FSE's. Não obstante, o valor agregado de tal rubrica (FSE's) com a de Despesas de Pessoal, evidenciou igualmente uma redução de cerca de 0,8 milhões de euros, indicando que não obstante o incremento das despesas de pessoal por efeito da absorção dos Colaboradores e Administradores anteriormente mencionados, foi possível eliminar totalmente os impactos (negativos) de tal encargo nas contas de 2016.

No mesmo sentido, o efeito financeiro dos juros suportados, cujo peso passou dos 42,6% de 2015 para 26,0% em 2016, influenciando positivamente o crescimento do resultado antes de impostos. Deste modo, os resultados antes de impostos ascenderam a 31,3 milhões de euros

positivos, o que representa um acréscimo de 13 milhões de euros (71%) em relação ao resultado positivo de 18,3 milhões alcançados no ano anterior.

O resultado, mesmo depois da provisão para o pagamento de IRC do período, é de 26,5 milhões de euros, o qual representa igualmente uma melhoria considerável (cerca de 69%) face aos 15,6 milhões de euros em 2015.

Não obstante e em virtude da variação negativa dos Ativos por Impostos Diferidos, no montante de 11 milhões de euros, o resultado líquido do período cifra-se em 15,6 milhões de euros positivos o qual todavia, quando comparado com os 0,78 milhões de euros registados em 2015, representa um crescimento de 1.886%.

Ao excelente desempenho da Sociedade em 2016 que atrás sumariamente se referiu, correspondeu igualmente, não apenas o cumprimento dos objetivos que aquando da elaboração do Orçamento de 2016 se haviam previsto como, de um modo geral, a respetiva superação.

De facto e para o que em matéria orçamental releva, o resultado depois de impostos cifrou-se em 26,5 milhões de euros, traduzindo um incremento de 134% - mais 15,2 milhões de euros - face ao resultado orçamentado, correspondendo assim ao contributo da Sociedade no desígnio do equilíbrio das contas públicas.

Quer do lado da receita, à exceção das rúbricas de outros rendimentos e ganhos e juros e rendimentos similares obtidos, quer do lado da despesa, os objetivos não só foram alcançados como até excedidos.

Em paralelo e não obstante a volatilidade de qualquer previsão neste âmbito, também no que concerne às rubricas decorrentes da aplicação do justo valor, mormente a imparidade de inventários e o aumento/ redução de justo valor, as estimativas acabaram por ser positivamente superadas.

O total das vendas ascendeu a 113,9 milhões de euros sendo 108,2 milhões de euros refente a vendas com escritura concretizada e 5,7 milhões de euros contratados no exercício agora findo mas cuja escritura só terá lugar no presente exercício de 2017. Estes valores excederam amplamente os 75 milhões de euros de vendas orçamentados.

De igual modo e como referido, o incremento da margem bruta das vendas superou o valor orçamentado em 14 milhões de euros evidenciando valores percentuais de 15% sobre as

vendas, ao invés dos 3% que, em linha com a contabilização dos ativos ao justo valor, se haviam orçamentado.

Já nas prestações de serviços e compensações/indemnizações por ocupação de imóveis, o valor alcançado de 43,5 milhões de euros, não obstante inferior ao registado no exercício de 2015, superou igualmente os cerca de 38,9 milhões de euros previstos em orçamento, fruto do adiamento, uma vez mais, da venda de um conjunto de edifícios arrendados em Lisboa inicialmente prevista para 2016 e cuja perda das rendas dela decorrentes, se havia incorporado nas estimativas do ano.

As imparidades e reduções de justo valor em imóveis, líquidas das reversões, foram estimadas em 10,8 milhões de euros, acabando por se cingir apenas aos 6,3 milhões de euros já mencionados.

Na rubrica de FSE's as previsões apontavam para custos de 6,4 milhões de euros, custos que acabaram por circunscrever-se a 3,3 milhões de euros, representando uma redução de 49% relativamente ao valor orçamentado.

Em contrapartida, na rubrica de outros rendimentos e ganhos o valor alcançado – 10,7 milhões de euros - foi inferior em 5,5 milhões ao valor constante da estimativa orçamental, fruto de, ao invés do previsto e do sucedido em anos transatos, ter sido sobrestimado o impacto decorrente de correções relativas a anos anteriores, ocorridas em exercícios transatos.

Do mesmo modo, a função financeira registou um desvio em baixa relativamente ao orçamentado, visto que, por lapso, se alocaram nesta verba montantes relativos às compensações por ocupação de imóveis.

Decorrente do atrás referido e em resultado, sobretudo, do incremento da margem bruta das vendas, os resultados operacionais de 42,3 milhões de euros registados em 2016 superaram os orçamentados em 18,1 milhões de euros (75%).

2. MERCADO IMOBILIÁRIO

2.1. SITUAÇÃO ECONÓMICA

No ano de 2016 a conjuntura pautou-se, à semelhança do já sucedido em 2015, por uma recuperação moderada da economia.

Como principais motores do crescimento apontam-se a evolução positiva das exportações, a melhoria das condições de financiamento, em particular pela evolução em baixa das taxas de juro, bem como a retoma da procura interna, resultando esta do aumento do consumo das famílias e do aumento do investimento, ainda que de cariz moderado, por parte das empresas.

De acordo com o Boletim Económico do Banco de Portugal relativo a dezembro de 2016, prevê-se que o crescimento do Produto Interno Bruto se tenha cifrado em 1,2% em 2016, aumentando para 1,4% em 2017 e 1,5% em 2018. Estas previsões representam uma revisão em baixa face a estimativas anteriores, em resultado da previsão de uma evolução menos favorável da economia mundial, com os consequentes efeitos na evolução das exportações.

De igual modo, estima-se uma desaceleração do consumo privado face aos anos mais recentes - 2,1% em 2016 - perspetivando-se crescimentos de 1,3% em 2017 e 1,4% em 2018. Já o consumo público registou uma evolução de 0,2% em 2016, com previsões de crescimento da ordem dos 0,0% em 2017 e 0,4% em 2018.

A taxa de desemprego sofreu uma descida para 11% em 2016, esperando-se que venha a atingir os 10,1% em 2017 e os 9,4% em 2018.

Já a taxa de inflação, medida pelo IHPC (Índice Harmonizado de Preços no Consumidor) deverá ter-se situado nos 0,8% em 2016, prevendo-se que atinja os 1,4% em 2017 e os 1,5% em 2018, o que, a concretizar-se, representará uma melhoria significativa face ao cenário de estagnação dos últimos anos.

Estas previsões não incorporam os efeitos que novas medidas anunciadas pelo governo possam trazer, nem os efeitos que a evolução da política e economia internacionais possam ter, dada a fase de instabilidade que presentemente se atravessa.

2.2. SITUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Segundo dados da consultora JLL o mercado imobiliário português transacionou, em 2016, um total de 1.254 milhões de euros, com 85% do investimento a ser assegurado por investidores estrangeiros, com destaque para o Reino Unido e a França e com os fundos de investimento a protagonizarem mais de 50% das transações.

O aumento da procura, generalizado a todo o tipo de investidores e transversal a todos os setores, refletiu-se num aumento dos volumes transacionados e consequentemente na compressão das *yields*.

Os escritórios, o ativo "*core*" da Sociedade, foram o ativo mais procurado (43%) logo seguido do retalho (36%).

Segundo dados da mesma consultora, o mercado de escritórios apresentou assim, durante o ano de 2016, um registo muito positivo com cerca de 141.000 m^2 colocados em Lisboa, com uma área média por operação acima dos 1.000 m^2 e com a oferta a ter dificuldade em responder à pressão da procura, sobretudo pelo baixo nível de qualidade e dimensão do *stock* disponível.

A taxa de disponibilidade foi a mais baixa desde 2008 – 9,8% - com a renda *prime* a manter-se particamente inalterada. Em paralelo, também no Porto, o mercado de escritórios começou a evidenciar um dinamismo que os últimos anos não haviam registado.

No retalho, o comércio de rua continuou a apresentar a dinâmica já registada em 2015, fruto do crescimento do turismo, da retoma económica e, em boa medida, da mudança dos hábitos de consumo que, designadamente nas cidades de maior dimensão, dão mostras de se estar a desviar das grandes superfícies em benefício do pequeno comércio.

Já na habitação, foi visível a aceleração da atividade, com a procura a crescer a nível doméstico e internacional, diversificando-se quer em termos de produto alvo, quer no que à localização respeita e com o crédito à habitação a manter a tendência de crescimento iniciada em 2014.

Na promoção imobiliária, outro dos *cores* da Sociedade, não obstante a escassez de produto acabado que já se faz sentir, possa ditar, já no curso do corrente ano de 2017, a intensificação da procura de terrenos para construção nova, o enfoque continuou a fazer-se

na área da reabilitação, com os centros urbanos de Lisboa e do Porto a evidenciarem, claramente, os benefícios desta tendência.

Tal como sucedido na economia em geral, também no setor imobiliário o turismo foi um dos principais motores. Com efeito, assistiu-se a uma diversificação do interesse dos investidores, já não concentrado em Lisboa, mas virado também para destinos como o Porto, o Algarve e a Madeira, e mesmo para cidades de menor dimensão, como Coimbra ou Aveiro.

Em suma e tal como referido introdutoriamente, o mercado imobiliário tornou a evidenciar, em 2016, um enorme dinamismo, o qual, de acordo com as expetativas, terá tendência a manter-se em 2017, beneficiando inelutavelmente a Sociedade no desenvolvimento da atividade respetiva.

Todavia, importa chamar a atenção que, relativamente aos dados de 2015, o investimento imobiliário recuou em 2016 cerca de 29%, mais pela escassez de produto alinhado com os requisitos da procura, do que pela falta de interesse desta última.

Tal como adiante se retomará e não obstante o inegável otimismo da conjuntura, também a Sociedade se confrontará, em 2017, com a escassez de produto disponível para venda. Com efeito, fruto da intensificação da componente de venda de imóveis espelhada nos exercícios de 2015 e 2016, o respetivo *portfólio* de imóveis transacionáveis é já escasso, seja porque os imóveis disponíveis se encontram em localizações não apetecidas pelo mercado, seja porque não se encontram ainda formalizados os contratos de arrendamento respetivos, seja porque, ao contrário do que seria previsível, permanecem por desbloquear pelas respetivas entidades licenciadoras as aprovações de vários imóveis, cuja alienação sem quadro urbanístico enformador, a ser conseguida, implica a substancial destruição de valor potencial.

Deste modo e não obstante o dinamismo da conjuntura, é natural que o exercício de 2017 venha a revelar-se para a Sociedade francamente menos favorável do que, manifestamente, o foi 2016.

ATIVO LÍQUIDO

Em 2016 o Ativo Líquido da Estamo sofreu uma redução de 117,9 milhões de euros (-10,1%) tendo encerrado o ano em 1.051 milhões de euros. Esta diminuição do valor do Ativo Líquido fica a dever-se sobretudo, à alienação de imóveis registados no ativo pelo valor líquido contabilístico de 91,8 milhões de euros, ao registo de perdas/reversões de imparidades e ajustamentos de justo valor dos inventários e propriedades de investimento no valor de 6,3 milhões de euros, à redução das disponibilidades em 28, 2 milhões de euros (autorização da utilização do saldo de gerência no montante de 51,8 milhões de euros para amortização da dívida) e finalmente, à redução dos ativos por impostos diferidos em 11 milhões de euros contrabalançado pelo aumento de clientes em 14 milhões de euros.

Em resultado da diminuição do ativo a par com o aumento do resultado líquido a autonomia financeira da Sociedade passou dos 65,2% em 2015 para os 74,1% que o exercício de 2016 evidencia.

O gráfico seguinte evidencia a evolução do ativo, ao longo dos últimos 7 exercícios:

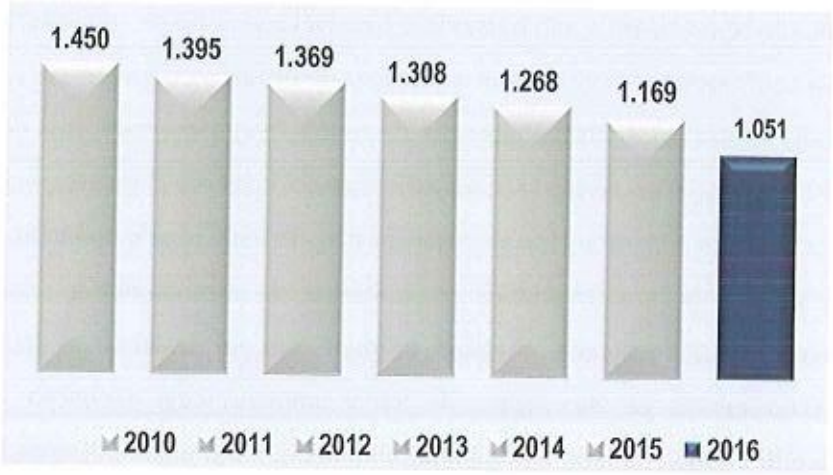

Gráfico 1 – Evolução do Ativo (Milhões de Euros)

O valor da carteira de imóveis sob gestão da Sociedade representava no final de 2016 cerca de 888,5 milhões de euros, valor inferior em cerca de 9,5% ao registado no ano anterior (981,3 milhões de euros).

Deste montante – *vd.* Gráfico 2 – disperso por todo o território nacional, cerca de 198,7 milhões de euros referem-se a imóveis com contrato promessa de compra e venda (CPCV)

que aguardam regularização documental, 582,7 milhões de euros a mercadorias e 107,4 milhões de euros a propriedades de investimento.



Gráfico 2 – Distribuição da Classificação Contabilística dos Ativos Imobiliários em Carteira (em percentagem)

3. ORGANIZAÇÃO E REGULAMENTOS

Tal como no Relatório do Governo Societário melhor se detalha e expõe, para além do Código de Ética e da Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas, bem como do respetivo Plano de Prevenção desses riscos, documentos que foram atualizados no início de 2013, vários regulamentos têm vindo a ser aperfeiçoados, no sentido de assegurar a transparência da atividade da ESTAMO, nomeadamente na alienação de imóveis e na aquisição de bens e serviços

As inúmeras obrigações de reporte geradas pela integração da ESTAMO no Perímetro Orçamental passaram, em 2016, fruto da reestruturação ocorrida em 2015, a ser asseguradas pelos serviços partilhados da PARPÚBLICA, mantendo-se o recurso à contratação externa no tocante à prestação de serviços de contabilidade.

Assim e por tal via, no decurso do exercício transato foi possível à Sociedade, sem perturbações do seu normal funcionamento, dar reposta, não apenas às suas obrigações em contabilidade patrimonial (IFRS) mas também às suas obrigações em contabilidade pública.

4. VENDAS DE IMÓVEIS

Como já referido no início do presente Relatório, o volume de vendas escrituradas em 2016 ascendeu a cerca de 108,2 milhões de euros (2015: 96,6 milhões de euros).

Os 108,2 milhões de euros corresponderam integralmente a imóveis – 24 - registados em inventários. Refira-se, contudo, que do valor total recebido das vendas escrituradas 24,8 milhões de euros não se traduziram em qualquer recebimento efetivo, porquanto corresponderem a um contrato promessa celebrado em 2008 (Pavilhão do Conhecimento), com o preço integralmente recebido naquela data e que houve que renegociar.

Considerando a renegociação do Pavilhão do Conhecimento como contrato do ano, mas irrelevando o facto de um dos imóveis ter sido contratado por duas vezes mercê do incumprimento do Acordo inicial ao mesmo relativo ou, o facto de um imóvel contratado em 2015 só haver visto a respetiva escritura outorgada no âmbito de acordo extrajudicial ocorrido em finais do ano transato, as vendas contratadas no ano atingiram os 76,5 milhões de euros, ficando portanto aquém dos 100 milhões de euros apontados no contrato de gestão (mas não orçamentados) registando todavia um acréscimo de 40% face ao volume de vendas contratadas em 2015 (cerca de 23 milhões de euros mais).

Sublinha-se que o bom desempenho das vendas foi conseguido, não obstante a decisão da equipa de gestão de, à semelhança do exercício transato, adiar, uma vez mais, desta feita para o presente exercício de 2017, a venda de um conjunto de 9 edifícios arrendados, em Lisboa, a qual, pelo interesse demonstrado sobretudo por parte dos investidores institucionais, seria (é) facilmente transacionável e cujo valor de saída se apontava em cerca de 60 milhões de euros.

Com efeito, mercê do prémio fruto do "risco" da República exigido pelos investidores nas *yields*, dos riscos associados à escassez de produto vendável e de eventuais constrangimentos de tesouraria atento o crescimento da rubrica de clientes, a par com o (bom) encaminhamento que a execução orçamental e patrimonial de 2016 demonstrava, foi entendimento de todos adiar a venda do referido conjunto de rendimento para o corrente exercício de 2017, para assegurar, também neste, a manutenção de um nível elevado de vendas e consequentemente, a tesouraria necessária à manutenção da atividade operacional e à solvência de todos os compromissos, designadamente, financeiros, mantendo, se possível, em 2017, igual ritmo de redução do endividamento.

Identicamente, fruto da necessidade de trabalhar melhor alguns dos ativos nele incluídos, fosse de um ponto de vista da respetiva situação documental, fosse na perspetiva da sua efetiva colocação, a par com os constrangimentos ditados pela reduzida dimensão da estrutura e pelo facto da nova plataforma do sítio da Sociedade (www.estamo.pt) na qual são divulgados todos os elementos respeitantes aos imóveis, não se encontrar ainda concluída, nova campanha de vendas, inicialmente programada para final de 2016, acabou por ser adiada já para o exercício do ano em curso, encontrando-se a correr no momento da elaboração do presente Relatório.

Refira-se todavia, que mesmo que houvesse sido iniciada em 2016, as contratualizações decorrentes de tal campanha só se produziriam, como acontecerá, já no decurso do presente exercício de 2017.

A margem bruta das vendas dos imóveis registados em inventários foi da ordem dos 15,1%. Todavia, se desconsiderado o impacto da venda do Pavilhão do Conhecimento cuja margem foi "0", as demais vendas evidenciam uma margem real de 20%.

Acrescente-se que, em 2016 e à semelhança do que acontecera no ano anterior, a Sociedade continuou a intensificar as ações de "*procurement*" junto de investidores nacionais e internacionais no sentido de evitar a colocação do seu *portfólio* com recurso a serviços de mediação. Deste modo, não obstante a previsão de uma verba em orçamento para garantir a utilização de tais serviços quando e se necessária, todas as vendas efetuadas foram feitas diretamente, transitando igual verba – não executada – para o exercício em curso.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das vendas escrituradas nos últimos 7 anos:

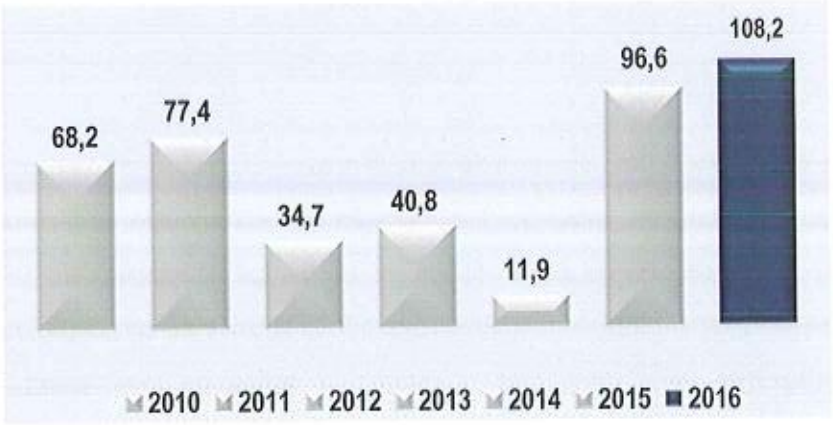

Gráfico 3 – Evolução das Vendas Escrituradas (Milhões de Euros)

5. COMPRA DE IMÓVEIS

Como referido introdutoriamente, no domínio das compras de imóveis, a atividade da Sociedade circunscreveu-se, em 2016, à compra de um terreno em Bicesse, no Estoril, ao Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Estamo no montante de 0,3 milhões euros e à aquisição, mercê da emissão do respetivo Titulo de Adjudicação por Ajuste Direto (TAAD), de 7 imóveis no valor de 1,6 milhões de euros cujos contratos promessa provinham de exercícios anteriores a 2014.

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



Gráfico 5 – Distribuição das Compras (Milhões de Euros)

6. PROMOÇÃO, CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO

6.1. PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

Na vertente da Promoção Imobiliária, a Sociedade prosseguiu a sua estratégia de valorização de um conjunto de imóveis, mediante a elaboração de instrumentos jurídico-urbanísticos - Pedidos de Informação Prévia (PIP), Planos de Pormenor, Operações de Loteamento e outros - e o acompanhamento do respetivo trato administrativo de aprovação, no sentido de ao acrescentar-lhes valor, aumentar o espetro e preço de uma eventual e futura comercialização.

Refira-se que, não obstante todas as diligências empreendidas e a pressão constante junto das entidades licenciadoras, nenhum dos processos que se encontravam em curso já em 2015, nomeadamente e em Lisboa, o Plano de Ação Territorial da Colina de Santana (PAT) abrangendo os Hospitais de São José, Capuchos, Santa Marta e Miguel Bombarda, ou o Loteamento do terreno "Maria Droste" junto à Segunda Circular, viram o seu desenlace ocorrer em 2016, sendo de temer que o mesmo suceda em 2017 comprometendo, como referido, o volume de negócios da Sociedade e a manutenção dos resultados que o exercício de 2016 evidenciou.

6.2. Construção Nova

Não houve no presente ano qualquer atividade concretizada nesta área.

6.3. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis

Durante o ano de 2016 foram desenvolvidos trabalhos para a reabilitação/reconversão dos seguintes imóveis:

- Rua de Júlio Dinis, n.º 63, no Porto – Concluiu-se a empreitada, iniciada no final do exercício transato, de reconversão da fração propriedade da Sociedade, para acomodar, em arrendamento, a instalação de duas Entidades Públicas;
- Martim Moniz, Rua da Palma, n.º 37 a 45 em Lisboa – Concluiu-se a empreitada, iniciada igualmente no final de 2015, de acabamentos interiores e respetivas instalações, com vista ao arrendamento/venda de duas frações autónomas a uma Entidade Pública;
- Alfândega do Funchal, sita na Av. do Mar – Foi executada a recuperação integral das fachadas, incluindo a substituição de vãos e da Cobertura;
- Alfândega de Angra do Heroísmo – foi executada a recuperação integral das fachadas, incluído a substituição de vãos;
- Rua Braamcamp, n.º 90, Lisboa – Foi remodelado o piso 4 para instalação de um arrendatário;

- Antigo Hospital Miguel Bombarda em Lisboa – Foi reforçada a estrutura de proteção dos Balneários D. Maria II. Foi executada a demolição com carácter urgente, de uma construção em ruínas, dada a ameaça pela mesma constituída, à segurança de pessoas e bens;
- Alfândega de Setúbal, sita na Praça da República – Foi executada a recuperação integral das fachadas, incluindo a substituição de vãos e da Cobertura;
- Av. Fontes Pereira de Melo no Porto – Foi executada a recuperação integral das fachadas e empenas do conjunto edificado;
- Antigo Hospital do Desterro – Foram executadas demolições com o objetivo de devolver o edifício à sua condição inicial, retirando todas as construções espúrias que foram nele introduzidas ao longo do tempo;
- Rua Pedro Nunes e Rua Antero de Quental em Faro – Foi executada a recuperação da fachada;
- Av. Visconde Valmor, n.º 72 em Lisboa – Foi executado um conjunto de intervenções na fachada;
- Rua Rodrigo da Fonseca, n.º 198 em Lisboa – Executados melhoramentos na rede de drenagem de esgotos;

6.4. Outros Trabalhos da Área Técnica

Executaram-se as inspeções anuais aos edifícios objeto de intervenções recentes e ainda em período de garantia.

Prosseguiu-se com os trabalhos relacionados com a Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior de diversos edifícios, com vista à obtenção das respetivas certificações.

Mantiveram-se os serviços de manutenção e inspeção aos elevadores e postos de transformação de todos os imóveis que possuem este tipo de equipamento.

Na gestão das frações existentes em imóveis em propriedade horizontal, prestou-se consultoria técnica e económica às respetivas empresas de gestão de condomínio, para a execução de obras de reparação, conservação e manutenção desses imóveis.

Nos restantes edifícios, com um único arrendatário, procedeu-se, sempre que necessário, a reparações e manutenções extraordinárias.

Paralelamente efetuou-se a gestão dos contratos de manutenção dos imóveis e respetivos equipamentos.

7. ARRENDAMENTOS

Os proveitos anuais da Estamo com arrendamentos e indemnizações por ocupação de imóveis ascenderam a 34,8 milhões de euros, registando uma redução de 9% relativamente ao valor faturado em 2015 (38,2 milhões de euros). Tal redução ficou a dever-se, essencialmente, à venda de imóveis com rendimento e à desocupação de alguns imóveis, entretanto também eles já alienados.

Em 2016 foram assinados 3 novos contratos de arrendamento sendo o número de contratos de arrendamento devidamente formalizados e em vigor a 31 de dezembro de 2016, de 166.

De referir ainda, que foram faturados no decurso de 2016 cerca de 8,7 milhões de euros a título de compensação pela ocupação de imóveis, com a natureza material de rendas, porquanto corresponderem à ocupação de imóveis cujo contrato de arrendamento respetivo aguarda formalização com as respetivas entidades utilizadoras.

Finalmente, importa sublinhar que dos 43,5 milhões de euros faturados em 2016 a título de rendas e indemnizações/compensações por ocupações de imóveis, apenas foram recebidos 62,5% - 27,2 milhões de euros – com o saldo de clientes – 78,8 milhões de euros - a aumentar 14 milhões de euros face aos montantes registados a 31 de dezembro de 2015, revelando-se assim a cobrança das quantias contratualmente devidas como um dos maiores riscos à atividade operacional da Sociedade, com que esta se confronta e confrontou nos exercícios passados e no presente.

8. SALDO DE CLIENTES

Conforme anteriormente referido, o saldo de clientes, devidamente discriminado na Nota 14 às Demonstrações Financeiras, cresceu, em 2016, 14 milhões de euros, atingindo os 78,8 milhões de euros no final do ano.

Grande parte de tal saldo – aproximadamente 70% - decorre do não pagamento à Sociedade, enquanto Promitente Compradora/Compradora e tendo pago a integralidade do preço, da compensação contratualmente prevista nos contratos promessa de compra e venda relativos aos imóveis deles objeto, na sua maioria celebrados entre 2007 e 2010, por ocupação desses mesmos imóveis a partir de um determinado prazo, também este contratualmente fixado.

Refira-se que tais contratos foram celebrados com o Estado Português, representado, na sua generalidade, pela DGTF, havendo sido sempre precedidos dos necessários despachos de aprovação, fossem do Secretário de Estado do Tesouro e Finanças, fossem das respetivas tutelas sectoriais.

Refira-se igualmente que, em virtude de alterações de estratégia motivadas, em boa medida, pela conjuntura adversa que marcou os anos mais recentes, a desocupação iminente que se perspetivava aquando da celebração dos contratos promessa de compra e venda dos imóveis em apreço – *vd.* hospitais de Lisboa e estabelecimentos prisionais – acabou por postergar-se, dando origem à manutenção, no tempo, do direito da Sociedade a receber a compensação contratualmente estipulada, que por tal e nos termos normais, fatura, e à dívida, titulada, decorrente do não pagamento respetivo por parte de algumas das entidades utilizadoras dos imóveis que, nestes termos, subsistem por desocupar.

Mercê dos constrangimentos de tesouraria, abundantemente já referenciados no presente Relatório, que tal situação causa à Sociedade, dado que, por um lado, dos imóveis não pode dispor, seja para venda, seja para arrendamento, e por outro, não lhe é paga a compensação decorrente da utilização respetiva pelas entidades públicas neles instaladas, têm vindo a decorrer inúmeras diligências, promovidas quer pela Sociedade, quer pela acionista PARPÚBLICA, junto da respetiva Tutela e da Secretaria de Estado do Orçamento, no sentido da respetiva sensibilização para a necessidade imperiosa de resolver tal problema. Em paralelo, a Sociedade tem vindo também a manter com as entidades devedoras, designadamente no que aos Ministérios da Defesa Nacional e da Saúde respeita, contactos próximos com a colaboração da DGTF, que permitam viabilizar o pagamento da dívida respetiva mediante a dação, total ou parcial, em pagamento, de imóveis, contactos que iniciados em julho de 2015, não foram todavia passíveis de ver concretizadas as operações desenhadas no seu seio, até final do presente mandato.

Dada a importância fulcral da resolução deste tema na atividade da Sociedade, cujas consequências na gestão da tesouraria respetiva e até na determinação das vendas são fáceis de perspetivar, tais contactos prosseguirão, seguramente, no ano em curso e no próximo, esperando-se que ainda no presente exercício, possam vir a ser concretizadas algumas das dações em pagamentos nos mesmos previstas.

9. FINANCIAMENTO

As necessidades de fundos da Sociedade foram, no decurso do exercício, integralmente asseguradas pelos proveitos gerados pela respetiva atividade.

Fruto dessa mesma atividade, foi possível à Sociedade pagar à PARPÚBLICA, sua acionista única, 94,3 milhões de euros a título de reembolso de suprimentos e 13,1 milhões de euros a título de juros, dos quais 6,6 milhões de euros eram relativos a 2015. Deste modo, no final do exercício, após as amortizações – contratadas e extraordinárias - realizadas durante o ano de 2016, o saldo de suprimentos totalizava 235,5 milhões de euros, montante inferior em cerca de 28,6% ao registado no exercício de 2015 que foi de 329,8 milhões de euros.

Também em abril de 2016, a Sociedade liquidou integralmente – 14,3 milhões de euros -o empréstimo sindicado de que, por via da incorporação da Locacest em 2007, se havia tornado mutuária, passando deste modo o respetivo passivo financeiro a ser integralmente constituído por dívida de suprimentos.

Fruto das distintas amortizações atrás mencionadas, o passivo financeiro da Sociedade diminuiu 108,6 milhões de euros em 2016 quando comparado com os números registados a 31 de dezembro de 2015, correspondendo a uma variação percentual de 32%.

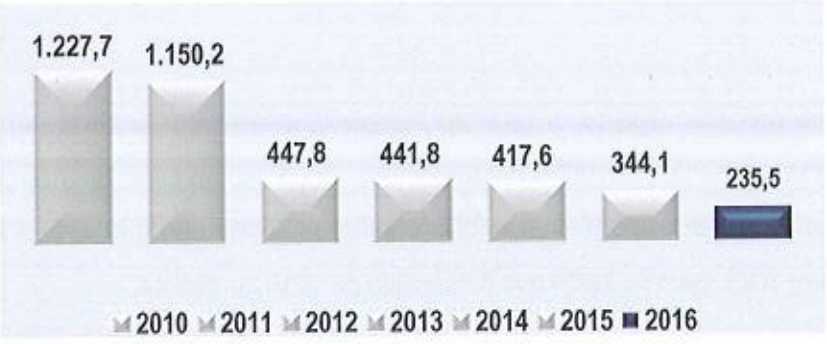

Gráfico 6 – Evolução da Divida Financeira (Milhões de Euros)

O custo médio dos suprimentos manteve-se nos 3,859% em 2016.

O gráfico seguinte apresenta a evolução da taxa média anual de suprimentos.

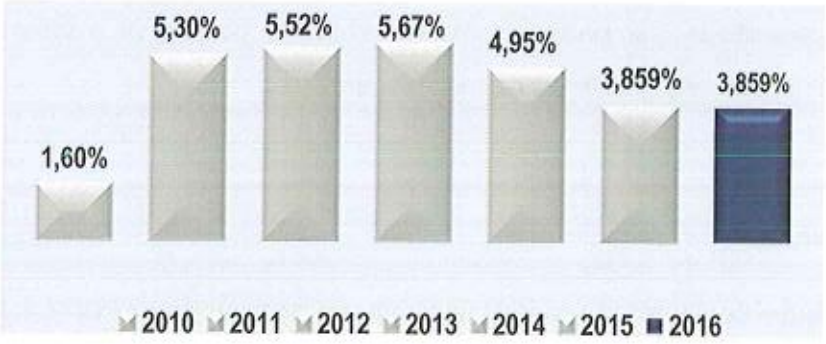

Gráfico 7 – Evolução da Taxa de Juro dos Suprimentos (Taxa Anual)

O gráfico seguinte apresenta a evolução do montante de juros suportados, anualmente, com o passivo remunerado nos últimos 7 anos.

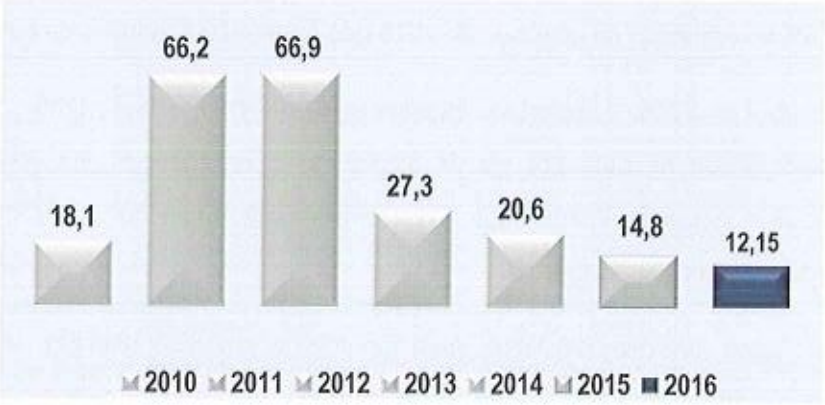

Gráfico 8 – Evolução dos Juros e Outros Encargos Suportados (Milhões de Euros)

Em resultado que fica exposto, o total do Passivo (Corrente e Não Corrente) sofreu uma acentuada redução – 133,2 milhões de euros; 33% - tendo como consequência a igualmente acentuada melhoria do *ratio* de solvabilidade geral da Sociedade, o qual passou dos 188% registados em 2015, para os 286% que o exercício de 2016 apresenta.

10. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

10.1. Resultados Operacionais

O resultado operacional registado foi positivo em 42,3 milhões de euros evidenciando um aumento de 33% face ao registado em 2015 (31,9 milhões de euros).

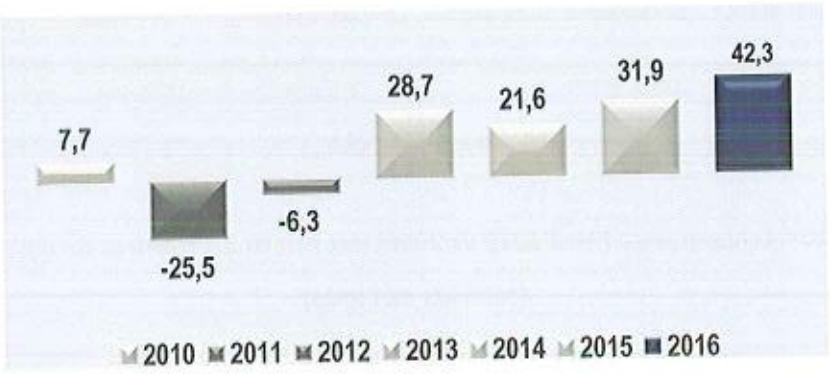

Gráfico 9 – Evolução do Resultado Operacional (Milhões de Euros)

A melhoria da margem bruta das vendas, quer em valor - 16,4 milhões de euros em 2016 contra 10,1 milhões de euros em 2015 - quer em percentagem - 15,1% e 12,8% em 2016 e 2015 respetivamente - deu um forte contributo para a melhoria do resultado operacional.

O aumento das vendas permitiu assim compensar a redução em 3,4 milhões de euros (9%) da rubrica de Prestação de Serviços (rendas e compensações) comparativamente ao ano anterior, fruto das razões atrás já explicitadas.

As perdas e reversões nos ajustamentos de inventários cifraram-se em 6,7 milhões de euros, evidenciando a redução de 8,4 milhões de euros (55,7%) comparativamente ao ano transato.

Contributo significativo para o resultado operacional apresentado, foi ainda a redução em 2016 de 26,4% nos Fornecimentos e Serviços Externos (FSE), representando uma diminuição dos custos de 1,2 milhões de euros face aos montantes registados no exercício anterior.

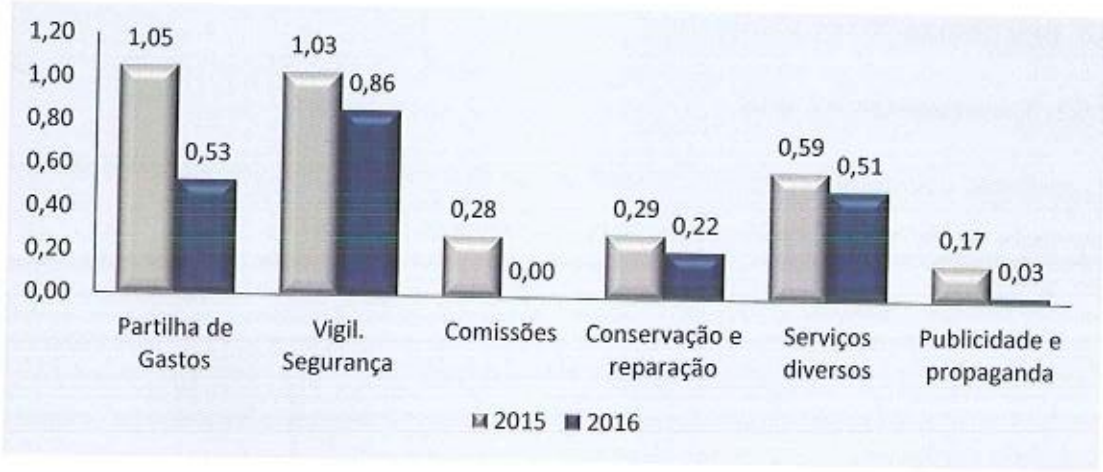

Gráfico 10 – Comparativo (Real 2015 Vs 2016) das principais rúbricas do custo de FSE (Milhões de Euros)

As principais rúbricas responsáveis, em 2016, pela diminuição de 4,5 para 3,3 milhões de euros de gastos com FSE's, foram: **(i)** a reorganização do modelo de Serviços Partilhados em função da alocação parcial dos Colaboradores permitindo poupanças de 524,9 milhares de euros (- 49,9%) face ao modelo anteriormente existente de prestações de serviços, **(ii)** a ausência de serviços de mediação nas vendas permitindo uma poupança face a 2015 de 280 milhares de euros, (- 100%), **(iii)** a Vigilância e Segurança com menos 170,5 milhares de euros (- 16,6%) fruto das vendas efetuadas e, finalmente **(iv),** a rubrica de serviços diversos na qual se gastaram menos 81,6 milhares de euros, (-13,8%).

Tal como introdutoriamente se referiu, por efeito da reestruturação produzida a 1 de julho de 2015, a Sociedade integrou nos respetivos quadros 5 Colaboradores da extinta SAGESTAMO, cujo apoio anteriormente remunerava em prestação de serviços – FSE's – passando igualmente a suportar os encargos de mais dois dos membros da equipa de gestão, até aí igualmente remunerados pela mesma SAGESTAMO. Por tal facto, as despesas de pessoal cresceram dos 0,36 milhões de euros registados em 2015 para os 0,76 milhões de euros do exercício transato. Não obstante e também como já referido, se comparados os resultados agregados da rubrica de FSE's (integrando em 2015 as prestações de serviços dos referidos 5 Colaboradores) com a rúbrica de Despesas de Pessoal em 2015 e em 2016, verifica-se que, no global, tais resultados agregados apresentam um decréscimo de respetivamente, 4,8 milhões de euros para 4,0 milhões de euros (-20%) ficando assim

patente que a mencionada redução de FSE's é intrínseca e não obtida à custa de um incremento correspondente nas despesas de pessoal.

10.2. Resultados Financeiros e Resultados Antes de Impostos

Os gastos financeiros em 2016 foram na ordem dos 12,1 milhões de euros, valor inferior aos 14,8 milhões de euros registados em 2015. Este desempenho apenas foi possível devido às amortizações de suprimentos efetuadas e à sua antecipação no tempo bem como, à amortização total do empréstimo sindicado.

Para o apuramento dos resultados financeiros, contribuíram os juros dos suprimentos, que ascenderam a 11,9 milhões de euros, bem como os juros do empréstimo bancário sindicado, no montante de 0,3 milhões de euros.

Os resultados antes de impostos ascenderam a 31,3 milhões de euros positivos, tendo registado um acréscimo de 13 milhões de euros - 71% - em relação ao resultado positivo de 18,3 milhões alcançados no ano anterior.

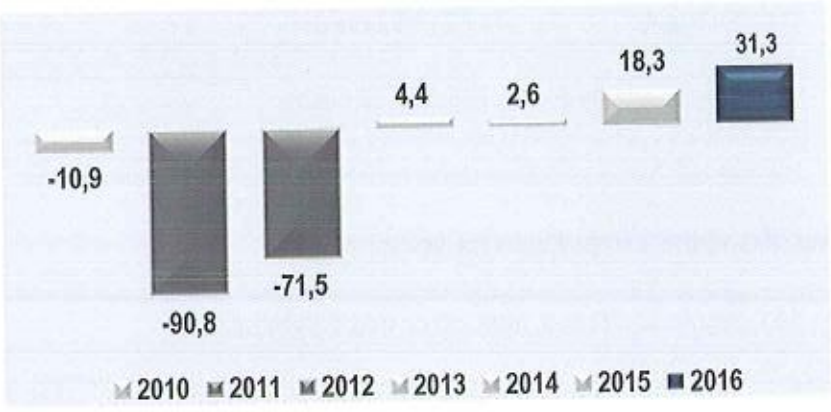

Gráfico 11 – Evolução do Resultado Antes de Impostos (Milhões de Euros)

10.3. Resultado Líquido do Exercício

O resultado após a provisão para o pagamento de IRC do período – previsão de 4,8 milhões de euros de IRC -foi de 26,5 milhões de euros representando uma melhoria significativa em relação aos 15,7 milhões de euros registados em 2015 – IRC de 2,6 milhões de euros).

Depois da variação negativa dos Ativos e Passivos por Impostos Diferidos de 11 milhões de euros, o resultado líquido do período cifrou-se em 15,6 milhões de euros positivos, o qual traduz um crescimento de 1886% face ao resultado líquido de 2015 (0,8 milhões de euros).

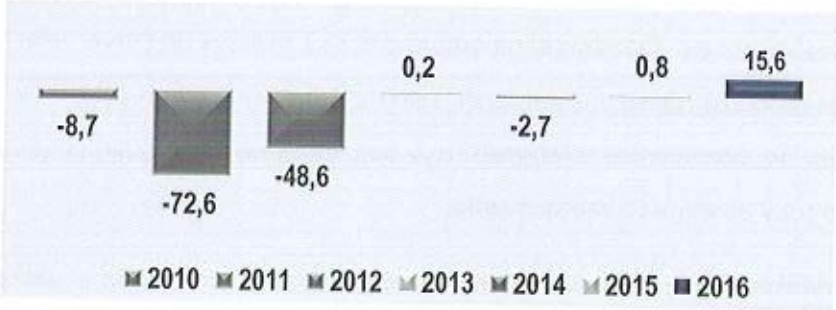

Gráfico 12 – Evolução do Resultado Líquido (Milhões de Euros)

11. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido obtido no exercício, no montante de 15.564.298,65 euros seja transferido para:

- Reserva Legal 778.214,93 euros
- Resultados Transitados 14.786.083,72 euros

12. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

No Relatório do Governo Societário, indicam-se estes elementos.

13. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

No decurso do exercício de 2016, o Conselho de Administração, reuniu formalmente 8 vezes estando as deliberações mais importantes subsumidas nos factos apontados no presente Relatório de Gestão.

14. CONTENCIOSO

Não obstante a dimensão do ativo da Sociedade e o incremento do volume de negócios e das vendas ocorrido no exercício transato, foi possível, de um modo geral, manter o nível de litigância da Sociedade no mesmo registo reduzido verificado em exercícios anteriores.

Assim, as situações de contencioso subsumem-se às seguidamente indicadas:

(i) Aguarda-se a execução da penhora dos bens imóveis do Sr. Luís Leal de Oliveira, resultante da sentença que o condenou ao pagamento de 75.000 euros à Sociedade e 25.000 euros a um anterior Administrador da mesma, por ofensa ao bom nome, imagem e reputação;

(ii) Aguarda-se a sentença de primeira instância, na ação movida pela sociedade "Chalet Faial- Atividades Hoteleiras, SA." (CHALET FAIAL) à Sociedade, pedindo a pretensa nulidade de um contrato promessa de compra e venda de imóvel e paradoxalmente, a devolução do sinal em dobro, contrato promessa este que a Estamo, na qualidade de Promitente Vendedora e com fundamento no incumprimento da contraparte, resolveu, ficando com todas as quantias pagas a título de sinal, no caso, 410.000 euros.

(iii) Aguarda-se a marcação da audiência de julgamento na ação declarativa com processo comum, movida pela Sociedade à mesma CHALET FAIAL, para pagamento de 50.000,00 € mais juros, a título de cláusula penal, por incumprimento do acordo extrajudicial celebrado entre ambas as entidades no âmbito da ação anteriormente referida.

(iv) Encontra-se já agendada a inquirição de testemunhas no procedimento cautelar de restituição provisória da posse por esbulho do terreno propriedade da Sociedade, sito no Porto, na rua da Quinta Amarela, nº 70.

(v) Aguarda-se a realização de inquirição de testemunhas por parte do IGAMAOT, relativa ao processo instaurado por esta entidade contra a Sociedade, por, alegadamente, não ter cumprido determinações da referida entidade, infração cuja coima poderá ascender ao montante máximo de 48 mil euros.

(vi) No âmbito da ação intentada por um dos condóminos contra a Sociedade, por alegada convocatória irregular da Assembleia Geral de Condóminos do prédio sito no Porto, na Rua de Santa Catarina, nº 250, foi proferida sentença no sentido de julgar o Tribunal incompetente atento o valor da causa, que entretanto, o juiz fixou em €57.835,80 (valor do

orçamento aprovado para as obras) tendo remetido o processo para a secção central, onde o mesmo prosseguirá com prolação de despacho saneador e marcação de eventual audiência prévia. Decorrem todavia negociações entre as Partes, no sentido de chegar a acordo.

15. OUTROS ASSUNTOS

Não existem, à data do Balanço, quaisquer dívidas da Sociedade ao Estado e Outros Entes Públicos em situação de mora.

Não existem quaisquer negócios entre a Sociedade e os seus Administradores.

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

Os membros dos Órgãos Sociais não são, nem foram, titulares de ações ou obrigações da Sociedade ou de outras com as quais esta mantenha relação de domínio, por si ou através de quaisquer outras pessoas ou sociedades, não sendo relevante a apresentação em anexo ao presente relatório das listas de títulos e acionistas referidas nos art.º 447.º e 448.º do Código das Sociedades Comerciais.

16. PERSPETIVAS PARA 2017 E FACTOS RELEVANTES ENTRETANTO OCORRIDOS – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO

Conjunturalmente e tal como nas considerações sobre o mercado imobiliário se adiantou, é expetável que o ano de 2017 venha, na atividade, a ser tão favorável quanto o de 2016 o foi.

Todavia, a incerteza que continua a marcar a conjuntura internacional e as variações geopolíticas que podem, a qualquer altura, determinar alterações bruscas nos mercados financeiros com consequências inelutáveis para a atividade imobiliária, não podem, nem devem, ser descartadas.

Na atividade intrínseca da Sociedade, a emissão pelas entidades licenciadoras do quadro urbanístico enformador de alguns dos imóveis cuja venda se projeta, será determinante, no exercício ora em curso, para alcançar resultados equiparáveis aos do ano de 2016 e para manter o volume de vendas que desde 2015 se vem registando.

Do mesmo modo, a dificuldade na cobrança das rendas e compensações contratualmente devidas por parte de alguns dos utilizadores dos imóveis, ao comprometer significativamente os fluxos de tesouraria da Sociedade, essenciais ao assegurar da respetiva atividade operacional, pode obrigar a que a venda do conjunto de edifícios arrendados venha, uma vez mais, a ser adiada.

Assim e como já se havia alertado no Relatório de Gestão de 2015, a par das dificuldades de tesouraria que atrás se mencionaram, o maior risco, não exógeno, à atividade da Sociedade no presente exercício de 2017 e acompanhando a tendência do mercado, poderá vir a ser a escassez de produto apto para venda.

Não obstante o atrás referido, a Sociedade deverá continuar a manter o mesmo empenhamento em gerar um volume de negócios, por via da alienação de património, que lhe permita, tão rápido quanto possível e beneficiando do efeito da conjuntura, diminuir ou mesmo eliminar o endividamento e consequentemente, libertar a respetiva atividade do peso do serviço da dívida.

Do mesmo modo, deverá continuar a trabalhar resultados que lhe permitam, a par da rendibilidade operacional, acomodar as imparidades necessárias à valorização dos imóveis que constituem o respetivo ativo, segundo critérios de mercado assentes em expetativas prudenciais, de modo a arrostar, solidamente, situações futuras eventualmente mais adversas.

Tal como sucedido no exercício anterior e salvo operações pontuais, não é previsível que a Sociedade venha a adquirir, no exercício de 2017, qualquer imóvel, seja ao Estado e a outros Entes Públicos, seja a particulares.

Obviamente, tal exclusão não abrange operações de dação de imóveis em pagamento das dívidas respetivas por parte de entidades das quais a Sociedade é credora, tendo decorrido, como referido em 8. *supra*, também durante o ano de 2016 e esperando-se que culminem com sucesso, ainda em 2017, negociações com distintos Ministérios, no sentido de concretizarem em favor da Sociedade transmissões de imóveis em dação em pagamento das dívidas que lhes são respeitantes.

Tais operações, a concretizarem-se, permitirão, em simultâneo, resolver não apenas o problema, manifesto, do saldo da dívida de clientes mas, igualmente, colmatar a escassez de produto que atrás se referenciou.

Também em 2017 e com vista à manutenção do valor e condições de operacionalidade do respetivo património, a Sociedade prosseguirá os trabalhos de reconversão/reabilitação de edifícios de escritórios, sempre que tal se justifique e atenta a sua colocação futura em venda e/ou em arrendamento. Do mesmo modo, intensificar-se-á a colocação de imóveis em arrendamento fora do âmbito público, com ou sem obras, admitindo-se nestes casos, que venham a ser contratadas empresas de mediação para o efeito devidamente especializadas.

Espera-se igualmente, que o ano de 2017, traga desenvolvimentos positivos por parte dos Municípios envolvidos na aprovação dos diversos instrumentos jurídico-urbanísticos em curso e que à presente data não se encontram ainda aprovados, permitindo a colocação dos imóveis a eles sujeitos rapidamente em venda e o início de novos processos de reconversão urbanística de mais alguns imóveis da carteira.

Assinale-se que ao nível da PARPÚBLICA, atual acionista da Sociedade, se iniciou em 2015, com a fusão por incorporação da Sagestamo, uma operação de reorganização da respetiva componente imobiliária da qual a Sociedade é obviamente parte, operação que se espera fique concluída em 2017 e que não deixará de a influenciar, se não no seu "*core*" e na sua atividade operacional, seguramente que na sua (re) organização interna.

Finalmente, cumpre referir que os objetivos de gestão a que atrás se fez referência corresponderam ao exercício de um mandato – 2014/2016 - que agora termina. Assim, cumprirá ao acionista determinar os objetivos futuros, os quais enquadrarão o percurso da Sociedade e da sua atividade no exercício presente e nos próximos.

17. NOTA FINAL

O Conselho de Administração agradece o apoio sempre disponível da acionista PARPÚBLICA e realça as boas relações de colaboração existentes com as entidades públicas com que interage, em especial com a Direção Geral do Tesouro e Finanças.

Agradece ainda a total colaboração recebida do Conselho Fiscal e do Senhor Revisor Oficial de Contas.

Finalmente, este ano, mais do que nunca, o profundo apreço desta equipa de gestão por todos os Colaboradores, seja da Sociedade, seja aos que com ela colaboram na PARPÚBLICA,

por, com o seu empenho, dedicação, responsabilidade e em circunstâncias de enorme escassez de recursos, técnicos e humanos, terem sabido mobilizar-se e acreditar nos impossíveis.

Deles são estes resultados.

Lisboa, 16 de março de 2017

O Conselho de Administração

Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal

Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha

Vice - Presidente

Eng.º António Maria de Sousa Monteiro Abecasis

Vogal Executivo

II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS

A Administração da empresa pauta o seu comportamento pelo respeito integral de todos os normativos legais e regulamentares aos quais a empresa se encontra sujeita.

Nos quadros seguintes, é evidenciado o cumprimento das orientações legais, ao nível da Gestão do Risco Financeiro; do prazo médio e atrasos nos pagamentos a fornecedores; das Remunerações, outras regalias e outras orientações legais obrigatórias.

1. OBJETIVOS DE GESTÃO

1.1. Objetivos para 2016 e grau de execução

Reproduz-se aqui, o referido no Relatório do Governo Societário a este propósito:

"(...) *a Sociedade vocacionou a sua atuação estratégica tendo em vista o cumprimento dos objetivos plasmados nos contratos de gestão da equipa em funções no mandato 2014/2016, a saber: (i) redução do endividamento anual, (ii) aumento das vendas anuais, (iii) redução das rendas e compensações em dívida, (iv) aumento da rentabilidade operacional, (v) racionalização e redução de custos e (vi) redução dos prazos de pagamento para 35 dias.*

Em face dos objetivos atrás enunciados, pode dizer-se que, de um modo geral, alguns foram cumpridos e mesmo ultrapassados, ficando outros todavia, por cumprir.

Com efeito e em 2016, o endividamento foi reduzido em cerca de 108 milhões de euros, cifrando-se, em acumulado do mandato que agora termina, a respetiva redução em 206,3 milhões de euros (47%).

As vendas contratadas, nelas se incluindo o Pavilhão do Conhecimento cujo contrato, não obstante celebrado em 2008, houve que renegociar no ano transato, cifraram-se em cerca de 76,5 milhões de euros, valor que irreleva o facto de um dos imóveis ter sido contratado duas vezes.

A afetar negativamente as vendas contratadas, esteve a decisão, da equipa de gestão, de adiar uma vez mais a venda do conjunto de 9 edifícios arrendados em Lisboa, por razões que o Relatório de Gestão melhor detalha, e o facto da campanha de vendas prevista para o final do exercício transato, com valor global superior a 30 milhões de euros, por razões associadas

à necessidade de trabalhar melhor alguns dos ativos nela incluídos a par com a reduzida dimensão da estrutura, ter deslizado para o início do corrente exercício de 2017. Refira-se que, em qualquer caso, as contratualizações decorrentes de tal campanha de vendas, só ocorreriam no presente exercício de 2017.

De todo o modo, em acumulado, mesmo ante os 11,9 milhões de euros de 2014 e face aos valores registados no mandato 2011/2013, as vendas globais apresentaram um crescimento de 30%.

No que toca à diminuição das rendas e compensações em dívida, o objetivo foi manifestamente incumprido porquanto e como igualmente referido no Relatório de Gestão, as mesmas cresceram 24% no transato exercício de 2016 e em acumulado do mandato 13%. Com efeito e não obstante todas as negociações que decorreram (e decorrem) no sentido de encontrar soluções que permitissem o pagamento da dívida respetiva pelas entidades devedoras, mormente mediante a dação em pagamento de imóveis, não foi possível, até à data da conclusão deste Relatório, concretizar nenhuma das operações em curso.

O resultado operacional cresceu 30% de 2015 para 2016 evidenciando um crescimento acumulado no presente mandato, face ao mandato anterior, de 97%.

Já a rubrica de FSE reduziu-se em 26% de 2015 para 2016 e em 20% no acumulado do mandato por comparação ao triénio antecedente.

No tocante ao Prazo Médio de Pagamentos e não obstante tenha sido possível percecionar a redução respetiva em 28 dias face ao registado em 2015, o mesmo continuou a ficar aquém do objetivo pretendido de 35 dias."

Tal como também nele indicado, a aferição do grau de cumprimento dos objetivos, a qual se encontra cometida ao Conselho Fiscal, encontrar-se-á, com as pertinentes explicitações e comentários, anexa ao mencionado Relatório do Governo Societário.

1.2. Execução do Plano de Atividades e Orçamento 2016 (PAO 2016)

Conforme referido na Nota Introdutória, aos bons resultados de 2016 correspondeu, de um modo geral, uma execução orçamental em linha, e até superando, o que se havia previsto.

Rubricas	31-12-2016		2016	
	Orçamento	Real	Desvios	
			Valor	%
ATIVO				
Ativo não corrente				
Ativos fixos tangíveis	234.240,83	248.827,09	14.586,26	6,2%
Ativos intangíveis	850,98	848,70	-2,28	-0,3%
Participações financeiras - outros métodos	10.000,00	10.000,00	0,00	0,0%
Propriedades de investimento	180.275.877,90	107.436.200,00	-72.839.677,90	-40,4%
Outras contas a receber	41.369.187,14	42.284.938,49	915.751,35	2,2%
Ativos por impostos diferidos	29.239.620,49	12.987.251,34	-16.252.369,15	-55,6%
	251.129.777,34	162.968.065,62	-88.161.711,72	-35,1%
Ativo corrente				
Inventários	748.753.832,58	781.404.097,85	32.650.265,27	4,4%
Clientes	94.441.206,23	78.817.250,10	-15.623.956,13	-16,5%
Estado e outros entes públicos	538.065,54	313.141,06	-224.924,48	-41,8%
Outras contas a receber	3.844.637,84	3.875.489,71	30.851,87	0,8%
Diferimentos	100.000,00	32.292,72	-67.707,28	-67,7%
Caixa e depósitos bancários	23.819.036,45	23.562.419,36	-256.617,09	-1,1%
	871.496.778,64	888.004.690,80	16.507.912,16	1,9%
Total do Ativo	1.122.626.555,98	1.050.972.756,42	-71.653.799,56	-6,4%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
Capital próprio				
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	0,00	0,0%
Reservas legais	1.566.019,39	1.037.298,49	-528.720,90	-33,8%
Outras reservas	12.533.889,12	12.533.889,12	0,00	0,0%
Resultados transitados	- 91.346.099,66	-100.608.170,27	-9.262.070,61	10,1%
	772.753.808,85	762.963.017,34	-9.790.791,51	-1,3%
Resultado líquido do período	11.321.576,68	15.564.298,65	4.242.721,97	37,5%
Total do Capital Próprio	784.075.385,53	778.527.315,99	-5.548.069,54	-0,7%
Passivo				
Passivo não corrente				
Provisões	2.588.263,33	6.034.234,99	3.445.971,66	133,1%
Financiamentos obtidos	244.847.094,30	235.523.938,74	-9.323.155,56	-3,8%
Acionistas / Sócios	10.948.724,16	10.948.724,16	0,00	0,0%
Passivos por impostos diferidos	3.391.656,66	2.604.988,47	-786.668,19	-23,2%
	261.775.738,45	255.111.886,36	-6.663.852,09	-2,5%
Passivo corrente				
Fornecedores	533.066,99	352.083,53	-180.983,46	-34,0%
Estado e outros entes públicos	2.039.027,93	2.505.964,24	466.936,31	22,9%
Financiamentos obtidos	48.477.093,13	5.600.570,42	-42.876.522,71	-88,4%
Diferimentos	1.566.181,72	1.508.488,98	-57.692,74	-3,7%
Outras contas a pagar	24.160.062,22	7.366.446,90	-16.793.615,32	-69,5%
	76.775.432,00	17.333.554,07	-59.441.877,93	-77,4%
Total do Passivo	338.551.170,45	272.445.440,43	-66.105.730,02	-19,5%
Total do Capital Próprio e do Passivo	1.122.626.555,98	1.050.972.756,42	-71.653.799,56	-6,4%

Rubricas	2016		2016	
	Orçamento	Real	Desvios	
			Valor	%
Vendas	75.000.000,00	108.187.296,64	33.187.296,64	44,2%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-72.750.000,00	-91.821.613,78	-19.071.613,78	26,2%
Margem bruta	2.250.000,00	16.365.682,86	14.115.682,86	627,4%
Prestações de serviços	29.769.555,05	34.763.330,95	4.993.775,90	16,8%
Fornecimentos e serviços externos	-6.396.803,90	-3.273.694,03	3.123.109,87	-48,8%
Gastos com pessoal	-751.600,91	-759.813,24	-8.212,33	1,1%
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	-10.750.000,00	-6.726.483,36	4.023.516,64	-37,4%
Provisões	0,00	-2.503.956,81	-2.503.956,81	-
Imparidade (dívidas a receber)	0,00	-1.314.841,83	-1.314.841,83	-
Aumentos/reduções de justo valor	0,00	396.300,00	396.300,00	-
Outros rendimentos e ganhos	16.180.075,99	10.675.294,42	-5.504.781,57	-34,0%
Outros gastos e perdas	-5.993.897,47	-5.237.767,01	756.130,46	-12,6%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	24.307.328,76	42.384.051,95	18.076.723,19	74,4%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-69.125,78	-66.600,63	2.525,15	-3,7%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**24.238.202,98**	**42.317.451,32**	**18.079.248,34**	**74,6%**
Juros e rendimentos similares obtidos	3.003.981,57	1.131.777,41	-1.872.204,16	-62,3%
Juros e gastos similares suportados	-12.819.793,88	-12.149.258,74	670.535,14	-5,2%
Resultado antes de impostos	**14.422.390,67**	**31.299.969,99**	**16.877.579,32**	**117,0%**
Imposto s/ rendimento do período	-3.100.814,00	-4.763.592,44	-1.662.778,44	53,6%
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos	***11.321.576,67***	***26.536.377,55***	***15.214.800,88***	***134,4%***
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos		-10.972.078,90	-10.972.078,90	-
Resultado líquido do período	***11.321.576,67***	***15.564.298,65***	***4.242.721,98***	***37,5%***

Sublinhe-se que à semelhança de anos anteriores, não foram contemplados em orçamento, nem consequentemente executados, quaisquer investimentos financeiros.

A redução do endividamento, como anteriormente referido, superou as estimativas em mais de 18%; nos gastos de pessoal, o desvio foi de apenas 1% - cerca de 8 mil euros – fruto das correções que houve que efetuar na atribuição de subsídios de refeição não previstos em orçamento.

Da confrontação das demonstrações financeiras previsionais e reais que *infra* se apresentam, é possível verificar, globalmente, o grau de execução do plano de atividades e orçamento do ano de 2016.

No ponto I.1 do relatório de gestão, os principais desvios apurados são justificados.

1.3. Execução do Orçamento carregado no SIGO/SOE

Análise global da Receita e da sua estrutura – recursos financeiros previstos e executados *versus* análise de desvios

No exercício de 2016 a Sociedade continuou a assegurar a sua atividade por via das receitas próprias – vendas/arrendamentos - sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

Análise da Receita

No agrupamento "05 - rendimentos da propriedade", assiste-se à anulação de diversas faturas de anos anteriores, no montante global de 850.183,00 €, relativas a juros de mora decorrentes do não pagamento da compensação devida pela ocupação de um imóvel. O valor da quantia em dívida foi efetivamente recebido no final de 2014, tendo todavia como contrapartida a anulação dos juros, cuja aceitação só foi deliberada no início de 2016.

No que diz respeito ao agrupamento "07 – Vendas de bens e serviços correntes", é manifesto que a execução fica bastante aquém do valor orçamentado (e contratualizado). Deste modo, os maiores riscos à execução orçamental da Sociedade advieram no ano de 2016 e continuam a advir no de 2017, sobretudo num cenário próximo de escassez de produto imediatamente disponível para venda, do não recebimento das rendas e compensações devidas.

Já no que se refere ao agrupamento "09 – Venda de Bens de Investimento" e relativamente aos imóveis detidos para venda, o valor recebido ultrapassou claramente o valor projetado em orçamento, apresentando um desvio favorável de cerca de 6% (5,5 milhões de euros).

O montante de 186.298,00 € inscrito no agrupamento "15 – Reposições não Abatidas aos Pagamentos", está relacionado com a devolução de impostos pagos em anos anteriores.

Por último, no agrupamento "16 - Saldo da gerência anterior", encontra-se refletida a *waiver* que permitiu a utilização do saldo de gerência de 2015 para antecipação da amortização de responsabilidades financeiras.

Controlo Orçamental - Receita

Classificação económica		Previsões Iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas (7)	Receitas cobradas brutas (8)	Receita cobrada líquida (9)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)+(6)-(7)-(8)	Grau de execução orçamental das receitas	
Código (1)	Descrição (2)									Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
FONTE DE FINANCIAMENTO 510:											
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	1.184.500	1.035.805	837.657	202.912	850.183	159.121	11.105	31.265	1%	1%
05.01.02	Privadas	1.184.000	1.035.305	837.657	202.912	850.183	159.121	11.105	31.265	1%	1%
05.02.01	Bancos e outras instituições financeiras	500	500	0	0	0	0	0	0	0%	0%
07	VENDA BENS E SERV. CORRENTES	42.302.545	42.302.545	428.014	43.884.283	54.855	29.110.874	29.110.874	15.146.568	69%	69%
07.02.99	Outros	439.601	439.601	25.644	283.735	23.355	118.951	118.951	172.073	27%	27%
07.03.02	Edifícios	29.769.555	29.769.555	390.042	31.378.089	31.500	20.458.896	20.458.896	11.277.735	69%	69%
07.03.99	Outros	12.093.389	12.093.389	12.328	12.217.459	0	8.533.027	8.533.027	3.696.760	71%	71%
09	VENDAS DE BENS DE INVESTIMENTO	76.684.753	76.684.753	0	81.264.691	0	81.264.691	81.264.691	0	106%	106%
09.03.04	Adm. Pública - Adm. Central - SFA	76.684.753	76.684.753	0	81.264.691	0	81.264.691	81.264.691	0	106%	106%
15	REPOSIÇÕES NÃO ABATIDAS NOS PAGAMENTOS	0	186.298	0	186.298	0	186.298	186.298	0	#DIV/0!	100%
15.01.01	Receitas Consignadas RNAP	0	186.298	0	186.298	0	186.298	186.298	0	#DIV/0!	100%
FONTE DE FINANCIAMENTO 520:											
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	51.797.670	51.797.670	0	51.797.670	0	51.797.670	51.797.670	0	100%	100%
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	51.797.670	51.797.670	0	51.797.670	0	51.797.670	51.797.670	0	100%	100%
	TOTAL	171.969.468	172.007.071	1.265.671	177.335.854	905.038	162.518.654	162.370.638	15.177.833	94%	94%

Análise da Despesa

Ao nível das despesas com o pessoal, é de salientar que, na sequência do processo de fusão por incorporação da SAGESTAMO na PARPÚBLICA, dois membros do Conselho de Administração (CA) da Sociedade, até aí remunerados pela Sagestamo cujo Conselho de Administração igualmente integravam, passaram, com efeitos a partir de 1 de julho de 2015, a ser remunerados pela ESTAMO, justificando-se assim o aumento dos gastos com o pessoal, comparativamente ao período homólogo de 2015. O acréscimo de despesa nesta rubrica, reflete igualmente, a reversão integral dos cortes salariais que estiveram em vigor nos exercícios transatos.

É de salientar também que, face às cativações extraordinárias no agrupamento de despesas com pessoal, foi o mesmo reforçado por contrapartida de despesas de investimento, sob pena de não haver sido possível assegurar o pagamento das remunerações legalmente devidas.

De referir que os Juros suportados com os financiamentos obtidos junto do acionista, ascenderam no final de 2016 a 11,90 milhões de euros. A taxa de juro aplicada aos suprimentos foi idêntica à aplicada em 2015 ou seja, 3,859%.

No que se refere à rubrica de "07.03 - Terrenos e recursos naturais", a mesma traduz a aquisição, em dezembro de 2016, de um terreno no Estoril, em Bicesse, ao Fundo Estamo.

A rubrica de passivos financeiros traduz a amortização de 94.272.187,00 € de suprimentos à PARPÚBLICA, dos quais só 42.474.516,00 € diziam respeito a reembolsos contratualmente previstos (e contemplados no Orçamento) para 2016, sendo os 51.797.671€ restantes, pagos no final do ano a título da mencionada amortização antecipada, a qual permitirá aligeirar, no corrente exercício de 2017, o peso do serviço da dívida no balanço da Sociedade.

Controlo Orçamental - Despesa

Classificação económica		Dotações inicial (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos ou congelados (5)	Compromissos assumidos (6)	Despesas pagas	Diferenças			Grau de execução orçamental das despesas	
Código (1)	Descrição (2)					Ano (7)	Dotação não comprometida (8)=(4)-(5)-(6)	Saldo (9)=[(4)-(5)]-(7)	Compromissos por pagar (10) = (6)-(7)	Face à Dot. Inicial (11)=(7)/(3)	Face à Dot. Corrigida (11)=(7)/(4)
FONTE DE FINANCIAMENTO 510											
01	DESPESAS COM O PESSOAL	727.323	1.134.259	363.813	765.571	765.571	4.875	4.875	0	105%	67%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	9.262.269	9.262.198	6.269.874	2.878.214	2.641.253	94.110	331.071	236.961	29%	29%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	13.452.538	13.452.538	0	13.387.383	13.387.383	65.155	65.155	0	100%	100%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	10.360.833	13.218.962	1.503.985	11.714.976	11.711.553	1	3.424	3.423	113%	89%
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	26.356.405	23.058.986	0	8.282.945	7.252.617	14.776.041	15.806.369	1.030.328	28%	31%
10	PASSIVOS FINANCEIROS	56.805.119	56.837.564	0	56.837.563	56.837.563	1	1	0	100%	100%
	TOTAL FF 510	116.964.507	116.964.507	8.157.672	93.866.652	92.595.940	14.940.183	16.210.895	1.270.712	79%	79%
FONTE DE FINANCIAMENTO 520											
10	PASSIVOS FINANCEIROS	0	51.797.671	0	51.797.671	51.797.671	0	0	0	#DIV/0!	100%
	TOTAL FF 520	0	51.797.671	0	51.797.671	51.797.671	0	0	0	#DIV/0!	100%
	TOTAL FF 510 + 520	116.964.507	168.762.178	8.157.672	145.664.323	144.393.611	14.940.183	16.210.895	1.270.712	123%	86%

Sublinha-se ainda que, no corrente exercício de 2017, as responsabilidades financeiras da Sociedade se circunscreverão à dívida de suprimentos, visto ter sido também possível, no decurso da execução do exercício de 2016, proceder à amortização integral dos cerca de 14,3 milhões de euros de endividamento bancário que remanescia e ao qual, em acréscimo, correspondia uma taxa fixa de 6,22% influenciando negativamente o custo médio de financiamento da Sociedade.

Do atrás exposto, resulta ter sido bastante favorável a execução orçamental de 2016, com a redução da despesa e o aumento das receitas das vendas a compensarem os desvios negativos (e assaz significativos) na cobrança das receitas provenientes das rendas e compensações por ocupação de imóveis.

2. GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO E LIMITE DE CRESCIMENTO DO ENDIVIDAMENTO

Apresenta-se neste âmbito, nos termos do Despacho nº 101/2009 – SETF, de 30 de janeiro, e do cumprimento dos limites máximos de acréscimo de endividamento, definidos para 2016, na Lei nº 7-A/2016, de 30 de março, com a Retificação nº 10/2016, de 25 de maio (LOE para 2016) o anexo abaixo:

Anos	2016	2015	2014	2013	2012
Encargos Financeiros (€)	12.149.258,74 €	14.754.825,56 €	20.501.104,60 €	25.300.574,61 €	64.401.841,73 €
Taxa Média de Financiamento (%)	3,859%	3,859%	4,950%	5,670%	5,520%

Passivo Remunerado	2016	2015	2014	2013	Variação 16/15	
	Valores (€)				Valor	%
Financiamentos Obtidos (Correntes e Não Correntes)	235.523.938,74 €	344.126.730,74 €	417.584.603,73 €	441.815.956,19 €	-108.602.792,00 €	-32%
...dos quais concedidos pela DGTF	- €	- €	- €	- €	- €	
Aumentos de Capital por dotação	- €	- €	- €	- €	- €	
Aumentos de Capital por conversão de créditos	- €	- €	- €	- €	- €	
Endividamento ajustado	235.523.938,74 €	344.126.730,74 €	417.584.603,73 €	441.815.956,19 €	-108.602.792,00 €	-32%

3. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS

Conforme evidenciado no anexo abaixo, em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de fevereiro, com a alteração introduzida pelo Despacho nº 9870/2009, de 13 de abril, procede-se à divulgação dos atrasos nos pagamentos, conforme definido no Decreto – Lei nº 65-A/2011, de 17 de maio:

PMP	2016	2015	Variação 16/15	
			Valor	%
Prazo (dias)	46	74	-28	-38%

Dívidas Vencidas	Valor (€)	Dívidas vencidas de acordo com o Art. 1.º DL 65-A/2011 (€)			
	0-90 dias	90-120 dias	120-240 dias	240-360 dias	> 360 dias
Aq. Bens e Serviços	71.821,68	-	-	-	-
Aq. de Capital	-	-	-	-	-
Total	71.821,68	-	-	-	-

O prazo médio de pagamentos a fornecedores (PMP) de cada entidade pública registado no final do trimestre é definido pelo seguinte indicador:

$$PMP = \frac{\frac{\sum_{t-11}^{t} DF}{12}}{\sum_{t-11}^{t} A} \times 365$$

Em que DF corresponde ao valor da dívida de curto prazo a fornecedores de bens e serviços observados no final de cada trimestre e A corresponde às aquisições de bens e serviços efetuadas no trimestre.

Verificou-se, pontualmente, pagamentos a fornecedores além dos prazos acordados. Esta situação é explicada por situações de faturação indevida dos fornecedores, cuja resolução dos diferendos prolonga o período habitual de pagamentos. Em 2016 implementaram-se medidas adicionais de verificação e validação prévias, para mitigar a repetição de situações similares, o que permitiu melhorias no prazo efetivo de pagamento.

4. CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO ACIONISTA

Ver ponto 15. Perspetivas para 2017 – Orientações de Gestão.

5. REMUNERAÇÕES E OUTRAS REGALIAS

5.1. Órgãos Sociais

Evidenciam-se neste ponto, os valores das remunerações dos Órgãos Sociais, atentas as disposições constantes do Capitulo VI do Decreto de Lei nº 71/2007, de 27 de março, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto de Lei nº 8/2012, de 18 de janeiro (Estatuto do Gestor Público), bem como as orientações estabelecidas pelo Despacho nº 764/SETF/2012, de 24 de maio.

As remunerações dos Órgãos Sociais durante o ano de 2016, foram as seguintes:

a) Mesa Assembleia Geral

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Remuneração Anual 2016 (€)			
				Bruto(1)	Reduções Remuneratórias (2)	Reversão Remuneratória (3)	Valor Final (4) = (1)-(2) + (3)
2014-2016	Presidente	Ligia Maria do Nascimento Messias de Jesus	575,00 €	575,00 €	57,50 €	34,50 €	552,00 €
2014-2016	Secretário	Anabela Araújo Verissimo Gomes	375,00 €	375,00 €	13,13 €	7,88 €	369,75 €
				950,00 €	70,63 €	42,38 €	921,75 €

b) Conselho de Administração

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		OPRLO			N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/Não	Entidade de Orgiem	Entidade Pagadora [O/D]	
2014-2016	Presidente	Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	AG	02-06-2014	Não	-	D	2
2014-2016	Vice Presidente	Drª Maria João Alves Sineiro Canha	AG	02-06-2014	Não	-	D	1
2014-2016	Vogal Executivo	Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	AG	02-06-2014	Não	-	D	1

Membro do CA	Acumulação de Funções		
	Entidade	Função	Regime
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	Lazer e Floresta,SA	Presidente do Conselho de Administração	Público
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	Consest,SA	Presidente do Conselho de Administração	Público
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	Lazer e Floresta,SA	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	Consest,SA	Vice Presidente do Conselho de Administração	Público
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	Lazer e Floresta,SA	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	Consest,SA	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público

Membro do CA (Nome)	EGP			
	Fixado [S/N]	Classificação [A/B/C]	Remuneração mensal bruta (€)	
			Vencimento Mensal	Despesas Representação
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	S	B	4.864,33	1.945,73
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	S	B	4.377,89	1.751,16
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	S	B	3.891,47	1.556,59

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual - 2016 (€)					
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3) = (1) + (2)	Reduções Remuneratórias (4)	Reversão Remuneratória (5)	Valor Final (6) = (3)-(4) + (5)
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	91.449,38 €	-	91.449,38 €	13.260,22 €	6.035,23 €	84.224,39 €
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	82.304,38 €	-	84.777,61 €	11.933,22 €	5.431,07 €	78.275,46 €
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	73.159,66 €	-	75.385,81 €	10.551,84 €	4.791,54 €	69.625,51 €
			251.612,80 €	**35.745,28 €**	**16.257,84 €**	**232.125,36 €**

Membro do CA (Nome)	Benefícios Sociais (€)							
	Subsídio de Refeição		Regime de Proteção Social		Encargo Anual -Seguro de Saúde	Encargo Anual -Seguro de Vida	Outros	
	Valor/Dia	Montante pago - Ano	Identificar	Encargo Anual			Identificar	Valor
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	4,27	2.493,68 €	SS	20.921,22 €	1.158,94 €	NA	NA	NA
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	4,27	2.510,76 €	SS	19.388,49 €	1.043,05 €	NA	NA	NA
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	4,27	2.352,77 €	SS	17.442,39 €	579,47 €	NA	NA	NA
		7.357,21 €		**57.752,10 €**	**2.781,46 €**	**NA**	**NA**	**NA**

Encargos com Viaturas - 2016									
Membro do CA (Nome)	Viatura atribuida	Celebração de contrato	Valor de referência da viatura	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas *	Prestações Contratuais Remanescentes
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	Sim	Sim	42.943,40	Renting	2014	2018	691,43	8.297,16	22
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	Sim	Sim	37.338,96	Renting	2014	2018	537,60	6.451,20	22
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	Sim	Sim	42.400,00	Renting	2014	2018	631,58	7.578,96	22

Gastos anuais associados a Deslocações em Serviço (€)						
Membro do CA (Nome)	Deslocações em Serviço	Custo com Alojamento	Ajudas de Custo	Outras		Gasto total com viagens (S)
				Identificar	Valor	
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	134,75 €	0,00 €	0,00 €	NA	0,00 €	134,75 €
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	0,00 €	0,00 €	0,00 €	NA	0,00 €	0,00 €
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	650,61 €	0,00 €	0,00 €	NA	0,00 €	650,61 €

c) Órgão (s) de Fiscalização - Conselho Fiscal

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação Forma (1)	Designação Data	Estatuto Remuneratório Fixado Mensal (€)	N.º de Mandatos
2014-2016	Presidente	Dr. António Gonçalves Monteiro	AG	02-06-2014	1.362,01 €	2
2014-2016	Vogal	Prof. Dr. Amaro Naves Laia	AG	02-06-2014	1.021,51 €	2
2014-2016	Vogal	Dr. Rui Miguel Nunes Antunes	AG	31-03-2015	1.021,51 €	2
2014-2016	Suplente	Dr. Armando Bernardo	AG	23-04-2015	0,00 €	2

Remuneração Anual (€)				
Nome	Bruto (1)	Reduções Remuneratórias (2)	Reversão Remuneratória (3)	Valor Final (4) = (1)-(2) + (3)
Dr. António Gonçalves Monteiro	19.068,14 €	2.764,78 €	1.255,04 €	17.558,40 €
Prof. Dr. Amaro Naves Laia	14.301,14 €	2.073,71 €	941,30 €	13.168,73 €
Dr. Rui Miguel Nunes Antunes	14.301,14 €	2.073,71 €	941,30 €	13.168,73 €
Dr. Armando Bernardo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	47.670,42 €	**6.912,20 €**	**3.137,64 €**	**43.895,86 €**

5.2. Revisor Oficial de Contas

As remunerações do Revisor Oficial de Contas, durante o ano 2016, foram as seguintes:

Mandato		Identificação SROC/ROC			Designação				
(Início - Fim)	Cargo	Nome	N.º de Inscrição na OROC	N.º Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Data do Contrato	N.º de anos de funções exercidas no Grupo	N.º de anos de funções exercidas na sociedade
2014-2016	ROC	Grant Thornton & Associados, SROC,Lda representada pelo Dr. Carlos António Lisboa Nunes	67	314	DUE	02-06-2014	28-12-2011	-	6

Nome ROC/FU	Valor Anual do Contrato de Prestação de Serviços - 2016				Valor Anual dos Serviços Adicionais - 2016 (€)				
	Valor (1)	Reduções (2)	Reversão (3)	Valor Final (4) = (1)-(2) + (3)	Identificação do Serviço	Valor (1)	Reduções (2)	Reversão (3)	Valor Final (4) = (1)-(2) + (3)
Grant Thornton & Associados, SROC,Lda. representada pelo Dr. Carlos António Lisboa Nunes	14.400,00	-	-	14.400,00	NA	NA	NA	NA	NA

5.3. AUDITOR EXTERNO

A Estamo não tem auditor externo.

5.4. RESTANTES TRABALHADORES

Em cumprimento com o disposto no art.º 38 da Lei 82-B/2014, prorrogada para 2016 pelo n.º 1 do art.º 18.º da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, a Sociedade não praticou quaisquer atos que tenham consubstanciado valorizações remuneratórias.

Pela aplicação da Lei n.º 159-A/2015 de 30 de dezembro a Sociedade procedeu à reversão das reduções remuneratórias vigentes em 2016.

6. EGP

Nos termos do disposto no art.º 32 do EGP, o Conselho de Administração não utiliza cartões de crédito nem outros instrumentos de pagamento por gestores públicos na realização de despesas ao serviço da Sociedade, não tendo sido por esta reembolsadas quaisquer despesas que caiam no âmbito do conceito de despesas de representação pessoal.

O valor máximo das despesas associadas a comunicações, que incluem telefone móvel, telefone domiciliário e internet, fixado por deliberação em assembleia geral, apresenta-se no quadro que se segue, conjuntamente com os gastos verificados em 2016:

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações (€)			
	Plafond Mensal Definido	*Plafond* Anual Definido	Valor Anual	Observações
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	80,00 €	960,00 €	536,85 €	Os montantes não incluem IVA à taxa em vigor
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	80,00 €	960,00 €	553,73 €	
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	80,00 €	960,00 €	516,26 €	
			1.606,84 €	

No quadro seguinte é apresentado o valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço e os gastos anuais ocorridos em 2016:

Membro do CA (Nome)	Plafond mensal Combustível e Portagens	Plafond anual Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			
			Combustível	Portagens	Total	Observações
Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	415,90 €	4.990,80 €	1.133,23 €	580,49 €	1.713,72 €	Os montantes não
Drª Maria João Alves Sineiro Canha	374,31 €	4.491,72 €	1.043,37 €	686,26 €	1.729,63 €	incluem IVA à
Engº António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	332,72 €	3.992,64 €	1.868,63 €	665,98 €	2.534,60 €	taxa em vigor
			4.045,22 €	**1.932,72 €**	**5.977,94 €**	

7. DESPESAS NÃO DOCUMENTADAS

A Sociedade aplica o n.º 2 do art.º 16º do RJSPE e o art.º 11º do EGP, pelo que não foram realizadas quaisquer despesas confidenciais ou não documentadas.

8. RELATORIO SOBRE REMUNERAÇÕES

Encontra-se em fase de elaboração o relatório sobre remunerações pagas a homens e mulheres, de modo a cumprir com o determinado pelo n.º 2 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 18/2014, de 7 de março.

9. RELATÓRIO ANUAL SOBRE A PREVENÇÃO DA CORRUPÇÃO

Através do Despacho n.º 567/15, de 22 de abril, de Sua Excelência a Secretária de Estado do Tesouro, foi aprovada a reestruturação da Área imobiliária do Grupo PARPÚBLICA. Em consequência, procedeu-se, no final do primeiro semestre do ano de 2015, à fusão por incorporação da globalidade do património da SAGESTAMO e respetivos Colaboradores na PARPÚBLICA, com efeitos contabilísticos a 1 de janeiro de 2015.

Pelo exposto, o capital social da ESTAMO, anteriormente subscrito pela SAGESTAMO, passou a ser integralmente detido pela PARPÚBLICA.

Por efeito da fusão atrás mencionada, a nível dos procedimentos e controlo interno, a estrutura da Sociedade passou a utilizar, nas áreas dos chamados "Serviços Partilhados", a estrutura da PARPÚBLICA, que assim concentrou as áreas de suporte (jurídica, finanças, contabilidade, recursos humanos e aprovisionamentos) em benefício de todas as empresas do Grupo objeto do processo de reestruturação aprovado.

Em matéria de políticas antifraude e de ferramentas existentes com vista à mitigação e prevenção da fraude organizacional, a PARPÚBLICA dispõe de ferramentas e políticas preventivas e dissuasoras, tais como o Código de Ética e uma Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas, elaborada em 2010, atualizada em 2015 e que pode ser consultada em http://www.parpublica.pt/index.php/home/emp/politica-de-gestao-de-risco-de-fraude.

Entretanto, estando ainda a decorrer o processo de reestruturação interna na sequência do processo de fusão *supra* referido, está atualmente em curso a revisão de todas as peças que compõem a Política de Gestão de Risco de Fraude bem como de todos os mecanismos de controlo aplicáveis, de modo a que a mesma seja aplicada a todos os colaboradores das empresas envolvidas no processo de reestruturação, colaboradores da Sociedade incluídos, bem como a prestadores de serviços e a todas as entidades terceiras que com aquelas se relacionem.

Após aprovadas as referidas peças, serão os processos auditados de forma a ser emitido e publicitado, no sítio da Sociedade, o respetivo relatório de prevenção da corrupção.

A Sociedade não possui Comissão de Auditoria, sendo abrangida pela atuação da Auditoria Interna da PARPÚBLICA e pela Comissão de Auditoria da PARPÚBLICA, cujo regulamento pode ser consultado aqui http://www.parpublica.pt/files/ProjectoRevistoRegCaud.pdf

10. CONTRATAÇÃO PÚBLICA

Não aplicável.

11. SISTEMA NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS

Não aplicável.

12. FROTA AUTOMOVEL

A 31 de dezembro de 2016 a frota da Sociedade era composta por 6 viaturas.

13. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOURARIA DO ESTADO

No início de 2016, a Sociedade solicitou a exceção ao cumprimento do princípio da Unidade de Tesouraria do Estado, exceção negada por parecer do IGCP de abril do mesmo ano, que obteve despacho favorável do senhor Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças.

Não se conformando, a Sociedade insistiu no pedido de exceção, com fundamento, desde logo, na impossibilidade de proceder ao pagamento, via cartão refeição, do subsídio de almoço dos Colaboradores respetivos, tendo desta feita tal pedido merecido parecer favorável, mantendo-se portanto aberta e em funcionamento, a conta detida pela Sociedade na Caixa Geral de Depósitos.

Apresenta-se seguidamente, o saldo das contas bancárias apurado no final dos 4 trimestres do exercício de 2016.

Banca Comercial *	1.º Trimestre €	2.º Trimestre €	3.º Trimestre €	4.º Trimestre €
CGD - Caixa Geral de Depósitos	351.925,21	1.917.625,14	33.008,03	4.613,12
IGCP-Ag.Gest.Tes.Divida Publica	60.791.215,36	13.675.369,30	36.354.051,17	23.561.142,57
TOTAL	**61.143.140,57**	**15.592.994,44**	**36.387.059,20**	**23.565.755,69**
Juros Auferidos **	-	-	-	-

14. REDUÇÃO DE GASTOS OPERACIONAIS

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2016, apresenta-se em seguida o Quadro síntese relativo à redução de Gastos Operacionais:

PRC	Meta	2016 Exec.	2015 Exec.	2014 Exec.	2010 Exec.	2016/2015		2016/2010	
						Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %
(0) EBITDA		41.440.792,16	31.969.970,58	23.603.114,87	7.666.932,10	9.470.821,58	30%	33.773.860,06	441%
(1) CMVMC		91.821.613,78	68.560.824,07	16.887.312,91	60.646.585,38	23.260.789,71	34%	31.175.028,40	51%
(2) FSE		3.273.694,03	4.450.345,56	5.592.169,84	4.237.243,72	-1.176.651,53	-26%	-963.549,69	-23%
(3) Gastos com o pessoal		759.813,24	356.026,87	235.091,67	182.658,86	403.786,37	113%	577.154,38	316%
(4) Indemnizações pagas por rescisão		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	0,00	0%
(5) Impacto da reversão das reduções remuneratórias		34.946,09	6.497,78	0,00	0,00	28.448,31	438%	34.946,09	0%
(6) Gastos Operacionais[a]=(1) + (2) + (3)-(4)-(5)	Redução em 15% face a 2010	95.820.174,96	73.360.698,72	22.714.574,42	65.066.487,96	22.459.476,24	31%	30.753.687,00	47%
(7) Volume de Negócios (VN)[b][*]		151.652.047,76	126.142.827,07	65.046.790,41	90.262.474,47	25.509.220,69	20%	61.389.573,29	68%
(8) Peso dos Gastos/VN = (6)/(7)	Redução face a 2015	0,63	0,58	0,35	0,72	0,05	9%	-0,09	-12%
Gastos com Comunicações (FSE)	igual a 2014 ou 2015 (o que apresentar menor valor)	6.461,02	6.901,55	5.957,34	9,09	-440,53	-6%	6.451,93	70978%
Gastos com Deslocações / Estadas (FSE)	igual a 2014 ou 2015 (o que apresentar menor valor)	3.605,27	2.586,31	1.193,03	5.308,81	1.018,96	39%	-1.703,54	-32%
Gastos com Ajudas de Custo (Gastos com Pessoal)	igual a 2014 ou 2015 (o que apresentar menor valor)	0,00	0,00	0,00	15,00	0	n.d.	-15	-100%
Número Total de RH (OS+CD+ Trabalhadores)		14	9	9	n.a	5,00	56%	n.a	n.a
N.º Órgãos Sociais (OS)		6	6	6	n.a	-	0%	n.a	n.a
N.º Cargos de Direção (CD)		2	0	0	n.a	2,00	0%	n.a	n.a
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)		6	3	3		3,00	100%		
N.º Trabalhadores / N.º CD		3	0	0	n.a	3,00	0%	n.a	n.a
N.º de Viaturas	Redução face ao ano anterior	6	2	3	5	4,00	200%	1,00	0%
Gastos com as Viaturas [c]	igual a 2014 ou 2015 (o que apresentar menor valor)	44.231,11	25.669,95	30.193,63	n.a	18.561,16	72%	n.a	n.a

(*) Volume de Negócios = Vendas de Imóveis + Rendas (Prestações de serviços) + Compensações (Outros rendimentos e ganhos).
O Volume de Negócios de 2010 contempla valores considerados àquela data como rendimentos financeiros (atualmente compensações), de forma a que informação seja comparável

Como acontece em qualquer outra empresa imobiliária, o Custo das Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas (CMVMC) refere-se exclusivamente a imóveis que estão classificados em Inventários. Por outro lado, o Volume de Negócios (VN) incorpora não só as vendas de imóveis, mas também as rendas e compensações que não têm imputação nos CMVMC. Nesta sequência o rácio GO/ VN, como resulta do quadro supra, apresenta uma evolução errática ao longo dos anos.

Refira-se que sendo as mercadorias da Sociedade, os imóveis, quanto maior o volume de negócios por efeito das vendas e com independência da redução dos gastos intrinsecamente operacionais – FSE's – mais o rácio GO/VN, por efeito da rubrica de CMVMC, tenderá a crescer.

Deste modo e dada a atividade da Sociedade, a redução do mencionado rácio só poderia ocorrer, desde que incumprindo três objetivos de gestão: o incremento das vendas, o aumento da rendibilidade operacional e fruto destas duas, a (não) redução do endividamento.

Realça-se que ao longo dos anos, apenas foram considerados, no quadro *supra*, os trabalhadores remunerados pela ESTAMO. Neste contexto, os gastos com o pessoal não são passíveis de comparação.

A partir do 2º semestre de 2015, na sequência do processo de fusão por incorporação da SAGESTAMO na PARPÚBLICA, dois membros do Conselho de Administração (CA) passaram a ser remunerados pela ESTAMO, justificando-se assim o aumento do número de trabalhadores e dos gastos com o pessoal.

Em 2016 verificou-se também uma redução dos encargos com deslocações e com as comunicações apesar do aumento da atividade (na venda de imóveis).

O aumento das despesas com frota de 2015 para 2016 traduz igualmente os efeitos da reestruturação ocorrida em 2015 e a transferência de 2 administradores e de cinco colaboradores da Sagestamo para a Parpública e desta última para a Sociedade.

15. AUDITORIA DO TRIBUNAL DE CONTAS

No decurso do mandato 2014/2016 não foi realizada qualquer auditoria do Tribunal de Contas à Sociedade.

16. INFORMAÇÃO A CONSTAR NO SITE DO SEE

O quadro *infra*, conforme o modelo disponibilizado, menciona a informação que se encontra divulgada a 31 de dezembro de 2016

Informação a constar do site SEE	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	sim	31-12-2015	
Caracterização da Empresa	sim	31-12-2015	
Função de tutela e acionista	sim	31-12-2015	
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais	sim	31-12-2015	
- Identificação dos órgãos sociais	sim	31-12-2015	
- Estatuto Remuneratório Fixado	sim	31-12-2015	
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	sim	31-12-2015	
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	sim	31-12-2015	
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	sim	31-12-2015	
Esforço Financeiro Público	N/A		
Ficha Síntese	sim	31-12-2015	
Informação Financeira histórica e atual	sim	31-12-2016	
Princípios de Bom Governo	sim	21-03-2016	
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita	sim	21-03-2016	
- Transações relevantes com entidades relacionadas	sim	21-03-2016	
- Outras transações	sim	21-03-2016	
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:		21-03-2016	
Económico	sim	21-03-2016	
Social	sim	21-03-2016	
Ambiental	sim	21-03-2016	
- Avaliação do Cumprimento dos Princípos de Bom Governo	sim	21-03-2016	
- Código de Ética	sim	21-03-2016	

17. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2016, para efeitos de sistematização da informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro infra:

Cumprimento das Orientações Legais	Cumprido			Quantificação / Identificação	Justificação/Referência ao Ponto do Relatório
	Sim	Não	Não aplicável		
Objetivos de Gestão(*):					
Redução do endividamento	x			-108,6M€ em 2016	
Aumento das vendas contratadas		x		76,5M€	
Redução das vendas e compensações em dívida		x		14M€	Vide ponto 1.1 do capítulo das obrigações legais
Aumento da rendibilidade operacional	x				
Racionalização e redução de custos	x			-1,1M€ FSEs	
Redução dos prazos de pagamento a fornecedores		x		46 dias (dez16)	
Metas a atingir constante no PAO 2016	x			100% cumprimento	
Princípios Financeiros de Referência			x		
Investimento			x		
Gastos com pessoal	x				
Grau de Execução do Orçamento carregado no SIGO/SIOE	x				Vide ponto 1.3 do capítulo das obrigações legais
Gestão do Risco Financeiro	x			Taxa média de financiamento: 3,859%	Vide ponto II.2 Gestão de Risco
Limites de Crescimento do Endividamento	x			Var. Endividamento em 2015: -31,6%	
Evolução do PMP a fornecedores	x			-28	
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")	x			[0-90 dias]: 280.261,85€; [90-120 dias]: 71.821,68€	
Recomendações do acionista na última aprovação de contas:				Indicar medidas adotadas	Caso não tenha adotado, justificar
				n.a.	
Remunerações:					
Não atribuição de prémios de gestão	x				
CA - reduções e reversões remuneratórias vigentes em 2016	x			35.745,28	
Fiscalização (CF/ROC/FU) - reduções e reversões remuneratórias vigentes em 2016	x			0,00	n.a. Por não atingir o montante
Auditor Externo - redução e reversão remuneratória vigentes em 2016			x	n.a.	
Restantes trabalhadores - reduções e reversões remuneratórias vigentes em 2016	x			51.037,52	Total da redução remuneratória
Restantes trabalhadores - proibição de valorizações remuneratórias, nos termos do art.º 38.º da Lei 82-B/2014, prorrogada para 2016 pelo n.º 1 do art. 18.º da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março	x				
EGP - Artigo 32.º e 33.º					
Não utilização de cartões de crédito	x				Caso não cumpra, justificar
Não reembolso de despesas de representação pessoal	x				Caso não cumpra, justificar
Valor máximo das despesas associadas a comunicações	x				
Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço	x				
Despesas não documentadas ou confidenciais - n.º 2 do artigo 16.º do DL 133/2013 e art. 11.º do EGP					
Proibição de realização de despesas não documentadas			x		Caso não cumpra, justificar
Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 18/2014					
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens		x			Encontra-se em fase de elaboração.
Elaboração e divulgação do relatório anual sobre prevenção da corrupção	x			ano 2016; link: http://www.estamo.pt/	em fase de finalização
Contratação Pública					
Aplicação das normas de contratação pública pela empresa			x		
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas			x		
Contratos submetidos a visto prévio do TC			x		

(*) Vide relatório do Conselho Fiscal anexo ao Relatório do Governo Societário

Cumprimento das Orientações Legais	Cumprido			Quantificação / Identificação	Justificação/Referência ao Ponto do Relatório
	Sim	Não	Não aplicável		
Auditorias do Tribunal de Contas					
Recomendação 1				Indicar medidas adotadas	
Recomendação 2...				Indicar medidas adotadas	
Parque Automóvel					
N.º de Viaturas	x			6	
Gastos com Viaturas	x			44.231,11	
Gastos Operacionais das Empresas Públicas	x				vide II.5 Redução de Gastos Operacionais
Redução de Trabalhadores (art. 60.º da Lei 82-B/2014)					Justificar a variação
N.º de trabalhadores	x			0%	
Volume de Negócios / N.º de trabalhadores	x			0%	
N.º de cargos dirigentes	x			0%	
Princípio da Unidade de Tesouraria (artigo 28.º do DL 133/2013)					Justificar o não cumprimento
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP				% disponibilidades e aplicações junto do IGCP em 31.12.2016: aproximadamente 99,9%	
Disponibilidades e aplicaçõesna Banca Comercial				saldo em 31.12.2016: 4.613,12€	Justificar se não ocorrer a centralização de fundos
Juros auferidos em incumprimentos da UTE e entregues em Receita ao Estado			x		

Lisboa, 16 de março de 2017

O Conselho de Administração

Dr. Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal

Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha

Vice - Presidente

Eng.º António Maria de Sousa Monteiro Abecasis

Vogal Executivo

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2016

ÍNDICE

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 57

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 58

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2016 E 2015 59

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2016 E 2015 60

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 201561

1. Atividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. 62
2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos 62
3. Políticas de gestão do risco financeiro 87
4. Ativos fixos tangíveis 89
5. - Propriedades de investimento 90
6. - Participações financeiras – outros métodos 92
7. – Ativos Intangíveis 92
8. - Acionistas / Sócios 93
9. - Ativos e Passivos por impostos diferidos 94
10. - Estado e outros entes públicos 94
11. - Outras contas a receber 95
12. – Diferimentos 97
13. – Inventários 97
14. – Clientes 108
15. - Caixa e depósitos bancários 110
16. – Capital Próprio 110
17. – Provisões 111
18. - Financiamentos obtidos 112
19. – Fornecedores 113
20. - Outras contas a pagar 113
21. - Vendas e Prestações de serviços 114
22. - Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas 115
23. - Fornecimentos e serviços externos 115
24. - Gastos com o pessoal 116
25. - Ajustamentos de inventários (perdas / reversões) 116
26. - Aumentos / reduções de justo valor 117
27. – Imparidade (dívidas a receber) 117
28. - Outros rendimentos e ganhos 118
29. - Outros gastos e perdas 118
30. - Gastos/reversões de depreciação e de amortização 119
31. - Rendimentos e gastos similares obtidos / suportados 120
32. – Provisões (aumentos / reduções) 120
33. - Imposto sobre o rendimento do período 120
34. - Entidades Relacionadas 122

35.- Ativos e Passivos contingentes 122

36. - Eventos subsequentes relevantes 123

37. - Informações relevantes 123

38. - Divulgações de natureza não contabilística 123

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

Rubricas	Notas	Posição	
		ANO 2016	ANO 2015
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangiveis	4	248.827,09	311.908,85
Ativos intangiveis	7	848,70	1.018,44
Participações financeiras - outros métodos	6	10.000,00	10.000,00
Propriedades de investimento	5	107.436.200,00	107.039.900,00
Outras contas a receber	11	42.284.938,49	41.387.851,44
Ativos por impostos diferidos	9	12.987.251,34	23.958.019,91
		162.968.065,62	172.708.698,64
Ativo corrente			
Inventários	13	781.404.097,85	874.293.349,27
Clientes	14	78.817.250,10	64.860.967,70
Estado e outros entes públicos	10	313.141,06	371.648,83
Outras contas a receber	11	3.875.489,71	4.304.575,60
Diferimentos	12	32.292,72	200.702,12
Caixa e depósitos bancários	15	23.562.419,36	51.798.270,55
		888.004.690,80	995.829.514,07
Total do Ativo		1.050.972.756,42	1.168.538.212,71
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado		850.000.000,00	850.000.000,00
Reservas legais		1.037.298,49	1.037.298,49
Outras reservas		12.533.889,12	12.533.889,12
Resultados transitados		-100.608.170,27	-101.391.796,84
		762.963.017,34	762.179.390,77
Resultado líquido do periodo		15.564.298,65	783.626,57
Total do Capital Próprio	16	778.527.315,99	762.963.017,34
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	17	6.034.234,99	3.530.278,18
Financiamentos obtidos	18	235.523.938,74	287.321.610,02
Acionistas / Sócios	8	10.948.724,16	10.948.724,16
Passivos por impostos diferidos	9	2.604.988,47	2.603.678,14
		255.111.886,36	304.404.290,50
Passivo corrente			
Fornecedores	19	352.083,53	1.138.694,31
Estado e outros entes públicos	10	2.505.964,24	1.985.333,97
Financiamentos obtidos	18	5.600.570,42	63.435.676,60
Diferimentos	12	1.508.488,98	1.564.285,61
Outras contas a pagar	20	7.366.446,90	33.046.914,38
		17.333.554,07	101.170.904,87
Total do Passivo		272.445.440,43	405.575.195,37
Total do Capital Próprio e do Passivo		1.050.972.756,42	1.168.538.212,71

ESTAMO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

Rubricas	Notas	Períodos	
		ANO 2016	ANO 2015
Vendas	21	108.187.296,64	78.647.294,24
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	22	-91.821.613,78	-68.560.824,07
Margem bruta		16.365.682,86	10.086.470,17
Prestações de serviços	21	34.763.330,95	38.205.181,67
Fornecimentos e serviços externos	23	-3.273.694,03	-4.450.345,56
Gastos com pessoal	24	-759.813,24	-356.026,87
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	25	-6.726.483,36	-15.172.064,33
Provisões	32	-2.503.956,81	-942.041,48
Imparidade (dívidas a receber)	27	-1.314.841,83	-311.331,61
Aumentos/reduções de justo valor	26	396.300,00	-1.357.082,90
Outros rendimentos e ganhos	28	10.675.294,42	16.316.157,32
Outros gastos e perdas	29	-5.237.767,01	-10.048.945,83
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		42.384.051,95	31.969.970,58
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	30	-66.600,63	-68.133,03
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		**42.317.451,32**	**31.901.837,55**
Juros e rendimentos similares obtidos	31	1.131.777,41	1.168.645,04
Juros e gastos similares suportados	31	-12.149.258,74	-14.754.825,56
Resultado antes de impostos		**31.299.969,99**	**18.315.657,03**
Imposto s/ rendimento do período	33	-4.763.592,44	-2.630.680,93
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos		**26.536.377,55**	**15.684.976,10**
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	***33***	-10.972.078,90	-14.901.349,53
Resultado líquido do período		**15.564.298,65**	**783.626,57**

Resultado básico por acção		0,07	0,39

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2016 E 2015

Em 2016 não existem quaisquer movimentos reconhecidos na situação líquida da Sociedade e enquadráveis na definição de outro rendimento integral, pelo que o rendimento integral dos exercícios de 2016 e 2015 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Rubricas	NOTAS	ANO 2016	ANO 2015
Resultado Liquido do período		15.564.298,65	783.626,57
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		15.564.298,65	783.626,57
Rendimento integral		15.564.298,65	783.626,57
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		15.564.298,65	783.626,57
Interesses minoritários		0,00	0,00

ESTAMO

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2016 E 2015

Unidade: Euro

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa						Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2015	1	850.000.000,00	1.037.298,49	12.533.889,12	-98.690.005,36	-2.701.791,48	762.179.390,77	762.179.390,77
Alterações no período							0,00	0,00
	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3					783.626,57	783.626,57	783.626,57
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	0,00	783.626,57	783.626,57	783.626,57
Operações com detentores de capital Distribuições					-2.701.791,48	2.701.791,48		0,00
	5	0,00	0,00	0,00	-2.701.791,48	2.701.791,48	0,00	0,00
Posição em 31-12-2015	6=4+5	850.000.000,00	1.037.298,49	12.533.889,12	-101.391.796,84	783.626,57	762.963.017,34	762.963.017,34

Unidade: Euro

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa						Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2016	1	850.000.000,00	1.037.298,49	12.533.889,12	-101.391.796,84	783.626,57	762.963.017,34	762.963.017,34
Alterações no período			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3					15.564.298,65	15.564.298,65	15.564.298,65
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	0,00	15.564.298,65	15.564.298,65	15.564.298,65
Operações com detentores de capital Distribuições					783.626,57	-783.626,57	0,00	0,00
	5	0,00	0,00	0,00	783.626,57	-783.626,57	0,00	0,00
Posição em 31-12-2016	6=4+5	850.000.000,00	1.037.298,49	12.533.889,12	-100.608.170,27	15.564.298,65	778.527.315,99	778.527.315,99

ESTAMO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

RUBRICAS	2016	2015
Atividades Operacionais:		
Recebimentos de clientes	107.078.380,01	130.928.552,42
Pagamentos a Fornecedores	-9.209.427,09	-16.613.219,21
Pagamentos ao Pessoal	-734.103,38	-335.530,18
Caixa gerada pelos Operações	97.134.849,54	113.979.803,03
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-5.766.553,13	-3.533.146,45
Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional	2.389.376,37	-7.804.273,16
Fluxos de caixa das atividades operacionais	93.757.672,78	102.642.383,42
Atividades de Investimento		
Recebimentos provenientes de:		
Propriedades de Investimento	0,00	16.309.000,00
Ativos fixos tangiveis	0,00	20.948,00
	0,00	16.329.948,00
Pagamentos respeitantes a:		
Propriedades de Investimento	0,00	-730.947,30
Ativos fixos tangiveis	-3.349,14	-4.124,42
	-3.349,14	-735.071,72
Fluxos de caixa das atividades de investimento	-3.349,14	15.594.876,28
Atividades de Financiamento		
Recebimentos provenientes de:		
Juros e Proveitos Similares	0,00	56,52
	0,00	56,52
Pagamentos respeitantes a:		
Financiamentos obtidos	-108.602.792,00	-73.457.872,99
Juros e custos similares	-13.387.382,83	-16.926.519,64
	-121.990.174,83	-90.384.392,63
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	-121.990.174,83	-90.384.336,11
Variações de caixa e seus equivalentes	-28.235.851,19	27.852.923,59
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo	**51.798.270,55**	**23.945.346,96**
Variações ao perimetro		
Descobertos Bancários		
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo	**23.562.419,36**	**51.798.270,55**

NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. Atividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.

A Estamo - Participações Imobiliárias, S.A. (designada abreviadamente por Sociedade ou ESTAMO) foi constituída em 18 de agosto de 1993, com sede em Lisboa, e tem por objeto social a compra de imóveis, a revenda dos adquiridos para esse fim e o arrendamento, seja tal como se encontram, seja após o desenvolvimento de ações de valorização.

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 16 de março de 2017. É opinião do Conselho de Administração que as mesmas refletem de forma fidedigna as operações da Sociedade, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos

2.a. - Bases de apresentação

As principais políticas contabilísticas adotadas pela ESTAMO na preparação destas demonstrações financeiras são expostas nas notas seguintes.

As presentes demonstrações financeiras foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (*International Accounting Standards and Interpretations*), coletivamente denominadas IFRS, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), tal como adotadas na União Europeia (UE).

As demonstrações financeiras foram igualmente preparadas com base no custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor para as propriedades de investimento e ativos e passivos

financeiros. Os inventários são registados pelo menor dos valores entre o custo e o valor realizável líquido.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros, moeda funcional da ESTAMO.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as IFRS requer que a ESTAMO efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, ganhos, ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impacto sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento e complexidade, ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 2c às demonstrações financeiras (Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas).

2.b. Normas alteradas e introduzidas na UE com eficácia nos períodos iniciados em 01 de janeiro de 2016 ou posteriormente

2.b.1 Novas Normas, interpretações e alterações com eficácia a partir de 01 de janeiro de 2016

- **Melhoramentos anuais: ciclo de 2010-2012 (Regulamento n.º 28/2015, de 17 de dezembro de 2014)** > Os melhoramentos incluem emendas a oito normas internacionais de contabilidade, como segue:

  –**IFRS 2 Pagamento com Base em Ações – Definições de condições de aquisição** > As emendas enaltecem a definição atual de condições de aquisição (*"vesting conditions"*) por meio da adição de definições separadas para condições de desempenho e para condições de aquisição. As emendas também vêm clarificar as definições dos dois tipos de condições de aquisição (*vesting*) e de não aquisição (*non-vesting*).

  –**IFRS 3 Concentrações de Atividades Empresariais – Contabilização da retribuição contingente** > As emendas pretendem clarificar que: (i) toda a retribuição contingente, independentemente da sua natureza, deverá ser mensurada pelo justo valor à data do reconhecimento inicial; (ii) o parágrafo 40 da IFRS 3 requere que a retribuição contingente

que seja um instrumento financeiro deverá ser apresentada como capital próprio ou como passivo em conformidade com a IAS 32; e (iii) toda a retribuição contingente, independentemente da sua natureza, deverá ser subsequentemente mensurada ao justo valor através dos lucros ou prejuízos. Decorrentes das emendas à IFRS 3 são também emendadas a IAS 37, IAS 39 e IFRS 9.

-**IFRS 8 Segmentos Operacionais >** As emendas vêm clarificar os requisitos de: (i) divulgação de juízos de valor dos órgãos de gestão na aplicação dos critérios de agregação de segmentos operacionais; e (ii) apresentação de reconciliação do total dos ativos dos segmentos relatáveis com os ativos da entidade.

-**IAS 16 Ativos Fixos Tangíveis – Modelo de revalorização >** As emendas clarificam o tratamento a aplicar aos ativos tangíveis (bruto e depreciações acumuladas) à data da revalorização.

-**IAS 24 Divulgações de Partes Relacionadas – Serviços de pessoal-chave da gerência>** As emendas alargam o conceito de entidade que é relacionada com uma entidade relatora a: entidades, ou qualquer membro de um grupo em que se inserem, que fornecem serviços de pessoal-chave da gerência à entidade relatora ou à sua empresa-mãe e adicionam requisitos de divulgação relacionados com prestação de serviços de pessoal-chave da gerência prestados por uma entidade de gestão.

-**IAS 38 Ativos intangíveis – Modelo de valorização >** As emendas clarificam o tratamento a aplicar aos ativos intangíveis (bruto e depreciações acumuladas) à data da revalorização.

- **IAS 19 Benefícios dos Empregados (Regulamento n.º 29/2015, de 17 de dezembro de 2014)** > As emendas clarificam a orientação para as entidades na atribuição de contribuições dos empregados ou de partes terceiras associados ao serviço e requerem que as entidades atribuam as contribuições associadas aos serviços de acordo com o parágrafo 70, ou seja, utilizando a fórmula de contribuição do plano ou um método linear. Adicionalmente, as emendas acrescentam em apêndice um guia de aplicação para as contribuições dos empregados ou de partes terceiras. Estas emendas visam a redução de complexidade por via da introdução de um expediente prático que permite a uma entidade reconhecer as contribuições dos empregados ou de partes terceiras associados ao serviço que são independentes do número de anos de serviço, como uma redução do custo do serviço, no período em que o serviço associado é prestado.

- **Agricultura – Plantas destinadas à produção: Emendas à IAS 16 e à IAS 41 (Regulamento n.º 2015/2113, de 23 de novembro de 2015)** > As emendas à IAS 16 e à IAS 41 vêm determinar que as plantas exclusivamente utilizadas para o cultivo de produtos ao longo de vários períodos, designadas de plantas destinadas à produção, passam a ser contabilizadas da mesma forma que os ativos fixos tangíveis de acordo com a IAS 16 Ativos Fixos Tangíveis, uma vez que a sua exploração é semelhante à das atividades industriais.

- **Emendas à IFRS 11 Acordos Conjuntos (Regulamento n.º 2015/2173, de 24 de novembro de 2015)** > As emendas fornecem novas orientações sobre o tratamento contabilístico das aquisições de interesses em operações conjuntas cujas atividades constituem atividades empresariais, nomeadamente referindo que quando uma entidade adquire um interesse numa operação conjunta cuja atividade constitui uma atividade empresarial, na aceção da IFRS 3, deve aplicar de forma proporcional à sua parte, todos os princípios de contabilização das concentrações de atividades empresariais definidos na IFRS 3 e noutras IFRS, que não entrem em conflito com a IFRS 11, e deve apresentar as informações nelas exigidas em relação às concentrações de atividades empresariais. Tal aplica-se à aquisição tanto do interesse inicial como de interesses adicionais numa operação conjunta cuja atividade constitui uma atividade empresarial.

- **Clarificação dos métodos aceitáveis de depreciação e amortização: Emendas à IAS 16 e à IAS 38 (Regulamento n.º 2015/2231, de 2 de dezembro de 2015)** > A emenda à IAS 16 vem clarificar que não é adequada a utilização de um método de depreciação de um ativo fixo tangível baseado nos proveitos gerados por uma atividade. Por outro lado, a emenda à IAS 38 vem clarificar que só em circunstâncias muito limitadas é que é possível ultrapassar a presunção de que um método de amortização de um ativo intangível baseado nos proveitos gerados pela atividade é inadequado.

- **Melhoramentos anuais: ciclo 2012-2014 (Regulamento n.º 2015/2343, de 15 de dezembro de 2015)** > Os melhoramentos incluem emendas a cinco normas internacionais de contabilidade, como segue:

  – **IFRS 5 Ativos não correntes detidos para venda e unidade operacionais descontinuadas** – As emendas vêm clarificar que se uma entidade reclassificar um ativo ou grupo para

alienação diretamente de detido para venda para detido para distribuição aos proprietários, ou diretamente de detido para distribuição aos proprietários para detido para venda, a alteração na classificação passa a ser considerada uma continuação do plano inicial de alienação.

-**IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações** – Vem clarificar que as emendas introduzidas através do documento *Divulgações – Compensação entre Ativos Financeiros e Passivos Financeiros* (Emendas à IFRS 7), devem ser aplicadas aos períodos anuais com início em ou após 1 de janeiro de 2013. As entidades devem apresentar as divulgações exigidas por essas emendas retroativamente.

Vem ainda clarificar que quando uma entidade transfere um ativo financeiro, pode reter o direito ao serviço (de dívida) ao ativo financeiro em troca de comissões incluídas, por exemplo, num contrato por serviço. A entidade avalia o contrato por serviço para decidir se a entidade mantém um envolvimento continuado em resultado desse contrato para efeito dos requisitos de divulgação.

-**IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro** - As emendas a esta Norma estão diretamente relacionadas com as emendas efetuadas à IFRS 7 anteriormente referidas.

-**IAS 19 Benefícios dos Empregados** – As emendas vêm clarificar que para as moedas (passa a ser independente do país) para as quais não haja um mercado ativo em obrigações de alta qualidade de empresas, devem ser usados os rendimentos de mercado (no fim do período de relato) em obrigações governamentais expressas nessa moeda.

-**IAS 34 Relato Financeiro Intercalar** – As emendas vêm clarificar que as divulgações evidenciadas no parágrafo 16-A da IAS 34 devem ser divulgadas nas demonstrações financeiras intercalares ou por referência cruzada às demonstrações financeiras intercalares, em outras demonstrações que estejam disponíveis aos utentes das demonstrações financeiras nas mesmas condições e na mesma altura que as demonstrações financeiras intercalares. Se os utentes das demonstrações financeiras intercalares não têm acesso à informação incluída por referência cruzada nas mesmas condições e ao mesmo tempo, o relatório financeiro intercalar está incompleto.

- **Iniciativa de divulgação: Emendas à IAS 1 (Regulamento n.º 2015/2406, de 18 de dezembro de 2015)** > As alterações à IAS 1 Apresentação de Demonstrações Financeiras visam melhorar a eficácia da divulgação e incentivar as empresas a aplicarem o seu

julgamento profissional na determinação das informações a divulgar nas suas demonstrações financeiras aquando da aplicação da IAS 1.

- **Método da Equivalência Patrimonial no âmbito das Demonstrações Financeiras Separadas: Emendas à IAS 27 (Regulamento n.º 2015/2441, de 19 de dezembro de 2015)** > As alterações à IAS 27 Demonstrações Financeiras Separadas consistem em permitir que as entidades possam utilizar o método da equivalência patrimonial, tal como descrito na IAS 28 – Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos, para contabilizar os investimentos em subsidiárias, empreendimentos conjuntos e associadas nas suas demonstrações financeiras separadas.

- **Entidades de Investimento: Aplicar a Exceção à Consolidação - Alterações à IFRS 10, à IFRS 12 e à IAS 28 (Regulamento n.º 2016/1073, de 22 de setembro de 2016)** > Esta alteração vem clarificar uma série de aspetos da IFRS 10, da IFRS 12 e da IAS 28 relacionados com a exceção à consolidação aplicável às entidades de investimento.

2.b.2 Novas normas, interpretações e alterações com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2017

- **IFRS 15: Rédito de Contratos com Clientes (Regulamento n.º 2016/1905, de 22 de setembro de 2016)** > Esta nova norma aplica-se a contratos para a entrega de produtos ou prestação de serviços, e exige que a entidade reconheça o rédito quando a obrigação contratual de entregar ativos ou prestar serviços é satisfeita e pelo montante que reflete a contraprestação a que a entidade tem direito, conforme previsto na "metodologia dos 5 passos". Esta norma será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.

- **IFRS 9: Instrumentos Financeiros (Regulamento n.º 2016/2067, de 22 de novembro de 2016)** > A IFRS 9 substitui os requisitos da IAS 39, relativamente: (i) à classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros; (ii) ao reconhecimento de imparidade sobre créditos a receber (através do modelo da perda esperada); e (iii) aos

requisitos para o reconhecimento e classificação da contabilidade de cobertura. A adoção desta norma acarreta, igualmente e em conformidade: (i) alterações das normas (IAS/IFRS) e interpretações (IFRIC/SIC): IAS 1, IAS 2, IAS 8, IAS 10, IAS 12, IAS 20, IAS 21, IAS 23, IAS 28, IAS 32, IAS 33, IAS 36, IAS 37, IAS 39, IFRS 1, IFRS 2, IFRS 3, IFRS 4 Contratos de Seguro, IFRS 5, IFRS 7, IFRS 13, IFRIC 2, IFRIC 5, IFRIC 10, IFRIC 12, IFRIC 16, IFRIC 19, SIC 27; e (ii) revogação da IFRIC 9 Reavaliação de Derivados Embutidos. Esta norma será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.

2.b.3 Normas (novas ou revistas) emitidas pelo "*International Accounting Standards Board*" (IASB) e interpretações emitidas pelo "*International Financial Reporting Interpretation Commitee*" (IFRIC) e ainda não endossadas pela União Europeia

Adicionalmente, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, foram ainda emitidas as seguintes normas e interpretações, ainda não endossadas pela União Europeia:

- **Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e a sua Associada ou Empreendimento Conjunto - Alterações à IFRS 10 e à IAS 28 >** Esta alteração vem clarificar o tratamento contabilístico para transações quando uma empresa-mãe perde o controlo numa subsidiária ao vender toda ou parte do seu interesse nessa subsidiária a uma associada ou empreendimento conjunto contabilizado pelo método da equivalência patrimonial. Ainda não foi definida a data de aplicação destas alterações e o processo de endosso pela União Europeia apenas será iniciado após confirmação da data de aplicação das alterações pelo IASB.

- **Reconhecimento de Ativos por Impostos Diferidos para Perdas não Realizadas – Alterações à IAS 12 >** Esta alteração vem clarificar como contabilizar ativos por impostos diferidos relacionados com instrumentos de dívida mensurados ao justo valor. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017, estando esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Iniciativa de Divulgação – Alterações à IAS 7 >** Esta alteração exige que as entidades divulguem informação acerca das alterações nos seus passivos de financiamento de forma

a que os investidores possam compreender melhor as alterações ocorridas na dívida da entidade. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017, estando esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Rédito de Contratos com clientes – Clarificações à IFRS 15 >** Estas alterações à IFRS 15 vieram clarificar alguns requisitos e proporcionar uma maior facilidade na transição para as Entidades que estão a implementar esta Norma. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018, estando esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Clarificações à IFRS 2 – Classificação e Mensuração de transações de pagamentos com base em ações >** Estas alterações à IFRS 2 estão relacionadas com aspetos de classificação e de mensuração para um conjunto de aspetos em que as orientações existentes na Norma não eram muito claras. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018, estando esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Clarificações à IFRS 4- Aplicar a IFRS 9 Instrumentos Financeiros com a IFRS 4 Contratos de Seguros >** Estas alterações à IFRS 4 dão resposta às preocupações sobre a implementação da nova norma sobre instrumentos financeiros (IFRS 9) antes da implementação da norma sobre contratos de seguros que substituirá a IFRS 4 e que ainda está em desenvolvimento. Estas alterações ainda estão sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Melhoramentos anuais: ciclo 2014-2016 >** Os melhoramentos incluem pequenas emendas a três normas internacionais de contabilidade, como segue:
  - **IFRS 12 Divulgações de Interesses noutras entidades**
  - **IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das IFRS**
  - **IAS 28 Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos**

  Estas alterações ainda estão sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Adoção da IFRIC 22 *Foreign Currency Transactions and Advance Considerations*** > A IFRIC 22 estabelece a taxa de câmbio a ser usada em transações que envolvem uma consideração paga ou recebida em adiantado em moeda estrangeira. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018, estando esta nova interpretação ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Clarificações à IAS 40 - Transferências de Propriedades de Investimento** > As alterações à IAS 40 Propriedades de Investimento vêm clarificar os requisitos relacionados com as transferências, de e para, Propriedades de Investimento. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018, estando esta nova interpretação ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **IFRS 14: Contabilização de Diferimentos Regulatórios** > Esta norma permite aos adotantes pela primeira vez das IFRS, que continuem a reconhecer os ativos e passivos regulatórios de acordo com a política seguida no âmbito do normativo anterior. Contudo para permitir a comparabilidade com as entidades que já adotam as IFRS e não reconhecem ativos / passivos regulatórios, os referidos montantes têm de ser divulgados nas demonstrações financeiras separadamente. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2016, tendo a Comissão Europeia decidido não iniciar o processo de endosso desta norma transitória e aguardar pela norma definitiva a emitir pelo IASB.

- **IFRS 16: Locações** > Esta nova norma estabelece um modelo único de contabilização das locações pelos locatários, eliminando a distinção entre locações operacionais e locações financeiras na perspetiva do locatário. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

2.c.- Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas

Os juízos de valor que a Administração fez na aplicação das políticas contabilísticas da Sociedade, incluindo os principais pressupostos relativos ao futuro e outras principais fontes de incerteza das estimativas, que possam ter efeitos significativos nas quantias reconhecidas nas demonstrações

financeiras ou que possam ter riscos significativos de provocar ajustamentos materiais nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o próximo ano financeiro, estão divulgados em cada um dos pontos contidos nesta nota de resumo das políticas contabilísticas.

A ESTAMO aplicou as políticas contabilísticas contidas nas normas ou interpretações que são específicas a cada transação, acontecimento ou condição. Na ausência de uma norma ou interpretação específica, a Administração fez juízos de valor na aplicação de políticas contabilísticas, sempre com o objetivo de que a informação daí resultante seja relevante para a tomada de decisões económicas por parte de utentes e que seja fiável de tal modo que as presentes demonstrações financeiras: (i) representem fielmente a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da empresa; (ii) reflitam a substância económica de transações, acontecimentos e condições e não meramente a respetiva forma legal; (iii) sejam neutras; (iv) sejam prudentes; e (v) sejam completas em todos os aspetos materiais.

2.d. - Investimentos em Subsidiárias, Associadas e Interesses em empreendimentos conjuntos

Partes relacionadas

Para os efeitos das presentes demonstrações financeiras, uma parte é considerada como sendo relacionada com a Sociedade se: (i) a parte for membro do pessoal chave de gerência das entidades; (ii) a parte for membro íntimo da família de qualquer indivíduo referido no ponto (i) anterior; (iii) a parte for uma entidade controlada conjuntamente ou significativamente influenciada por, ou em que o poder de voto significativo nessa entidade reside em, direta ou indiretamente, qualquer indivíduo referido nos pontos (i) e (ii) anteriores; ou (iv) a parte for um plano de benefícios pós-emprego para benefício dos empregados da entidade, ou de qualquer entidade que seja uma parte relacionada dessa entidade.

A posição financeira e os resultados contidos nas presentes demonstrações financeiras não foram afetados pela existência de partes relacionadas com a Sociedade.

2.e. - Transações em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio em vigor à data de transação. Os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para euros à taxa de câmbio em vigor na data do balanço. As diferenças cambiais resultantes desta conversão são reconhecidas em resultados. Os ativos e passivos não monetários registados ao custo histórico, expressos em moeda estrangeira, são convertidos à taxa de câmbio à data da transação. Ativos e passivos não monetários expressos em moeda estrangeira registados ao justo valor são convertidos à taxa de câmbio em vigor na data em que o justo valor foi determinado.

2.f. - Ativos fixos tangíveis

Os ativos tangíveis da Sociedade encontram-se valorizados ao custo deduzido das respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas.

No reconhecimento inicial de um ativo, a ESTAMO considera no respetivo custo: (i) o seu preço de compra; (ii) quaisquer custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo na localização e condições necessárias para o mesmo ser capaz de funcionar da forma pretendida pela Administração; e (iii) a estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção do item e de restauração do local no qual este está localizado.

Os custos subsequentes com os ativos tangíveis são reconhecidos como tal, apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros. Todas as despesas com a manutenção e reparação dos ativos são reconhecidas como gasto, de acordo com o princípio do acréscimo.

A ESTAMO calcula as depreciações dos seus ativos tangíveis de acordo com o método de linha reta, de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperados dos bens (em anos):

	Vida Útil
Equipamento de Transporte	4
Equipamento Administrativo	4-8
Outros ativos fixos tangíveis	5-10

Quando existe indicação de que um ativo possa estar em imparidade, é estimado o valor recuperável, sendo reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido de um ativo exceda o seu valor recuperável. A ESTAMO reconhece as perdas por imparidade em resultados do período.

A quantia recuperável é determinada como a mais elevada entre o justo valor menos os custos de venda e o valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa futuros estimados que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

A quantia escriturada de um item do ativo fixo tangível é desreconhecida pela ESTAMO nas seguintes situações: (i) no momento da alienação; e (ii) quando não se esperam futuros benefícios económicos do seu uso ou alienação.

O ganho ou perda decorrente do desreconhecimento de um item do ativo fixo tangível: (i) é incluído nos resultados quando o item é desreconhecido; e (ii) é determinado como o produto líquido da alienação, se o houver, e a quantia escriturada do item.

2.g. - Propriedades de investimento

A ESTAMO classifica como propriedades de investimento os imóveis/terrenos detidos com o objetivo de obter rendas, de valorização do capital ou de ambas e as propriedades que estejam a ser construídas ou desenvolvidas para futuro uso como propriedade de investimento.

As propriedades de investimento são mensuradas inicialmente pelo seu custo, incluindo os custos de transação que lhes sejam diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, as propriedades de investimento são mensuradas ao justo valor, o qual reflete as condições de mercado à data de balanço. As mensurações do justo valor têm por base as avaliações independentes realizadas no final de cada período de relato.

Os custos subsequentes com as propriedades de investimento só são reconhecidos no ativo se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros acrescidos, face aos considerados no reconhecimento inicial.

Os ganhos ou perdas provenientes de alterações no justo valor de propriedades de investimento são reconhecidos nos resultados do período em que ocorram.

As propriedades de investimento são desreconhecidas na alienação ou quando forem permanentemente retiradas de uso e nenhuns benefícios económicos forem esperados da sua alienação.

Os ganhos ou perdas provenientes da retirada ou alienação de propriedades de investimento são determinados como a diferença entre o produto líquido da alienação e a quantia escriturada do ativo e são reconhecidos nos resultados (a menos que a IAS 17 exija doutra maneira no caso de uma venda e relocação) no período da retirada ou da alienação.

2.h. – Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis da Sociedade encontram-se registados ao custo de aquisição deduzido das respetivas amortizações acumuladas e das perdas por imparidade.

A Sociedade procede a testes de imparidade sempre que eventos ou circunstâncias indiciam que o valor contabilístico excede o valor recuperável, sendo a diferença, caso exista, reconhecida em resultados. A quantia recuperável é determinada como a mais elevada entre o seu preço de venda líquido e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa

futuros estimados que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

Os custos incorridos com a aquisição de *software* são capitalizados, assim como as despesas adicionais necessárias à sua implementação são suportadas pela Sociedade. Estes custos são amortizados de forma linear ao longo da vida útil esperada dos ativos. Todavia os custos com a manutenção de programas informáticos são reconhecidos como gastos do período em que são incorridos.

A Sociedade calcula as amortizações dos seus ativos intangíveis de acordo com o método de linha reta, e de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperados dos bens (em anos):

	Vida útil
Software	3

Os ativos intangíveis da Sociedade são desreconhecidos nas seguintes situações: (i) no momento da alienação; e (ii) quando não se esperam benefícios económicos futuros do seu uso ou alienação.

O ganho ou perda resultante do desreconhecimento de um item intangível: (i) é incluído nos resultados quando o item é desreconhecido; e (ii) é determinado como a diferença entre o produto líquido da alienação, se o houver, e a quantia escriturada do item.

2.i. - Imparidade de ativos

Os ativos que não têm uma vida útil definida não estão sujeitos a amortização, mas são objeto de testes de imparidade anuais a exemplo do que acontece com o *goodwill* e os ativos intangíveis em curso. Os ativos sujeitos a amortização são revistos quanto à imparidade, sempre que eventos ou alterações nas condições envolventes indiquem que o valor pelo qual se encontram registados nas demonstrações financeiras separadas possa não ser recuperável. Uma perda por imparidade é

reconhecida pelo montante do excesso da quantia contabilística do ativo face ao seu valor recuperável. A quantia recuperável é a mais alta de entre o justo valor de um ativo deduzido dos gastos para venda e o seu valor de uso. Na impossibilidade de atribuir uma quantia recuperável a um determinado ativo, o mesmo deverá ser agregado com outros ativos, de forma que conjuntamente gerem fluxos de caixa independentes e, dessa forma, constituam uma UGC (Unidade geradora de caixa). Sempre que se verifique uma perda por imparidade numa UGC à qual tenha sido alocado *goodwill*, a perda será alocada em primeiro lugar ao *goodwill* sendo o remanescente rateado por entre os ativos que a compõem com base no valor líquido de balanço dos mesmos. Nesta repartição pelos ativos, o valor ajustado de cada um não poderá ficar inferior ao maior de entre o valor de um ativo deduzido dos gastos para venda, o seu valor de uso e 0 (zero).

A perda por imparidade é reconhecida na demonstração dos resultados, para ativos registados ao custo histórico depreciado e como um decréscimo da reavaliação para os que se encontram reconhecidos ao justo valor na transição. Neste último caso, qualquer excesso remanescente será reconhecido na demonstração dos resultados. A amortização do bem será ajustada prospectivamente de acordo com o valor amortizável ajustado pela imparidade registada.

2.j. - Outros ativos financeiros

Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento

Os ativos financeiros são classificados de acordo com cada uma das seguintes categorias, dependendo do objetivo para o qual esse ativo foi adquirido:

- Empréstimos concedidos e contas a receber são ativos financeiros não derivados com pagamentos fixados ou determináveis que não estão cotados num mercado ativo. Estes ativos são mensurados inicialmente pelos seus justos valores acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à sua aquisição e são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado através do método do juro efetivo.

Os investimentos em instrumentos de capital próprio que não tenham um preço de mercado cotado num mercado ativo e cujo justo valor não possa ser fiavelmente mensurado (bem como os

derivados que estejam ligados a esses instrumentos de capital próprio e que devam ser liquidados pela entrega dos mesmos), são mensurados pelo custo.

Um ativo financeiro é desreconhecido quando:

- Os direitos contratuais aos fluxos de caixa resultantes desse ativo expiram;
- Tenham sido transferidos substancialmente todos os riscos e benefícios associados à detenção desse ativo; ou
- Apesar dos riscos e benefícios não terem sido substancialmente transferidos, a Estamo não reteve o controlo sobre esse ativo.

Imparidade

A Sociedade avalia regularmente se existe prova objetiva de que um ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, apresenta sinais de imparidade. Para os ativos financeiros que apresentam sinais de imparidade, é determinado o respetivo valor recuperável.

Quando existe evidência de imparidade nos ativos financeiros disponíveis para venda, a perda potencial acumulada registada no capital próprio (correspondente às variações negativas no justo valor) é transferida para resultados. Para as restantes categorias de ativos financeiros não mensurados pelo justo valor (incluindo investimentos em instrumentos de capital próprio mensurados pelo custo), as perdas por imparidade reconhecidas são registadas diretamente nos resultados.

Reversão da imparidade - Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado

Se, num período subsequente, a quantia da perda por imparidade diminuir e tal facto for objetivamente relacionado com um acontecimento que ocorra após o reconhecimento da imparidade, a perda por imparidade anteriormente reconhecida é revertida, não excedendo contudo o custo amortizado que resultaria caso a imparidade não tivesse sido reconhecida à data em que a mesma foi revertida.

Reversão da imparidade - Ativos financeiros mensurados pelo custo

No caso de investimentos em instrumentos de capital próprio que sejam mensurados pelo custo, as perdas de imparidade reconhecidas não são reversíveis.

2.k. - Outras contas a receber

As contas a receber são uma das quatro categorias de ativos financeiros anteriormente referidas. Desta forma, as contas a receber são mensuradas inicialmente pelo seu justo valor e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado usando o método do juro efetivo. As perdas por imparidade verificadas são reconhecidas nos resultados.

O reconhecimento de imparidade nas contas a receber ocorre quando há evidência objetiva de que a Sociedade não receberá parte ou a totalidade dos montantes em dívida, nos termos acordados. Dificuldades financeiras significativas por parte do devedor, probabilidade de o devedor se tornar insolvente ou a falha sucessiva de pagamentos por parte do devedor, são considerados indicadores que a conta a receber está numa situação de imparidade.

O valor da imparidade é determinado pela diferença entre a quantia escriturada no balanço e o valor presente estimado dos fluxos de caixa futuros, descontados à taxa de juro efetiva. O valor do ajustamento é reconhecido na demonstração dos resultados.

2.l. – Inventários

Os Inventários são valorizados ao menor dos valores entre o seu custo de aquisição e o valor realizável líquido. O custo dos inventários inclui todos os custos de compra, custos de conversão e outros custos incorridos para colocar os inventários no seu local e na sua condição atual.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado no decurso normal da atividade deduzido dos respetivos custos de venda.

As diferenças entre o valor de custo e o valor realizável líquido, quando mais baixo, encontram-se registadas na rubrica perdas de imparidade em inventários.

2.m. - Caixa e depósitos bancários

Caixa compreende o dinheiro em caixa e em depósitos à ordem. Equivalentes de caixa são investimentos a curto prazo, altamente líquidos que sejam prontamente convertíveis para quantias conhecidas de dinheiro e que estejam sujeitos a um risco insignificante de alterações de valor.

2.n. - Ativos e passivos detidos para venda

A Sociedade classifica um ativo ou um grupo para alienação como detido para venda se a sua quantia escriturada vai ser recuperada principalmente através de uma transação de venda em vez de através de uso continuado.

Os ativos ou grupos para alienação assim classificados estão disponíveis para venda imediata na sua condição presente e a venda desses ativos ou grupos para alienação é altamente provável.

Espera-se que as vendas dos ativos ou dos grupos para alienação sejam concluídas até um ano a partir da data da respetiva classificação como detidos para venda. Existem com frequência acontecimentos e circunstâncias fora do controlo da Sociedade, que obrigam a estender o período para concluir as vendas para lá de um ano, apesar de se manter comprometimento com a venda dos ativos ou dos grupos para alienação; nestes casos, é mantida a classificação de detidos para venda.

Os ativos ou grupos para alienação, classificados como detidos para venda, são mensurados pelo menor valor entre as respetivas quantias escrituradas e os respetivos justos valores menos os custos de vender. Antes da classificação inicial dos ativos ou grupos para alienação como detidos para venda, as respetivas quantias escrituradas foram mensuradas de acordo com as IFRS

aplicáveis. Por outro lado, são reconhecidas perdas por imparidade relativamente a reduções do ativo ou grupo de ativo para alienação para o justo valor menos os custos de vender e são reconhecidos ganhos para qualquer aumento no justo valor menos os custos de vender dos ativos até à quantia inicial.

2.o. - Instrumentos de capital próprio

Um instrumento financeiro é classificado como sendo um instrumento de capital próprio, quando o mesmo evidencia um interesse residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os custos diretamente atribuíveis à emissão de instrumentos de capital próprio são registados como uma dedução ao valor da emissão.

As distribuições aos detentores dos instrumentos de capital próprio da Sociedade apenas são reconhecidas como um passivo e debitadas diretamente no capital próprio da entidade, no exercício em que essas distribuições são aprovadas pela respetiva acionista.

2.p. - Provisões, ativos contingentes e passivos contingentes

Provisões

Uma provisão é um passivo de tempestividade ou quantia incerta.

Uma provisão é reconhecida quando: (i) a Sociedade tem uma obrigação presente (legal ou construtiva) como resultado de um acontecimento passado; (ii) é provável que um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos seja exigido para liquidar a obrigação; e (iii) possa ser feita uma estimativa fiável da quantia da obrigação.

O reconhecimento inicial da provisão é efetuado por débito nos resultados, sendo a reversão da mesma efetuada quando o acontecimento que lhe esteve na origem deixar de ser provável. A reversão da provisão é identicamente refletida nos resultados do exercício.

A provisão é utilizada diretamente nos dispêndios relativos aos quais a mesma foi inicialmente reconhecida, não sendo nesses casos registado qualquer ganho ou perda na demonstração dos resultados.

Quando o efeito do valor temporal do dinheiro for material, a quantia da provisão registada corresponde ao valor presente dos dispêndios que se esperam necessários para liquidar a obrigação. Nestes casos a quantia da provisão aumenta em cada período para refletir a passagem do tempo, sendo esse aumento reconhecido como um gasto com juros.

Ativos e passivos contingentes

Um passivo contingente é: (i) uma possível obrigação que surge proveniente de acontecimentos passados e cuja existência somente é confirmada pela ocorrência, ou não ocorrência, de um ou mais acontecimentos futuros incertos, não totalmente sob o controlo da Sociedade; ou (ii) uma obrigação presente que surge de acontecimentos passados mas que não é reconhecida porque: não é provável que um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos seja necessário para liquidar a obrigação ou porque a quantia da obrigação não pode ser mensurada com suficiente fiabilidade.

Um ativo contingente é um possível ativo que surge de acontecimentos passados e cuja existência somente é confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros incertos não totalmente sob o controlo da empresa.

Os ativos e passivos contingentes não são reconhecidos na face das demonstrações financeiras, mas divulgados nas notas anexas. Nos casos em que a possibilidade de um exfluxo de recursos que incorporem benefícios económicos for remota ou se for pouco provável que ocorra o influxo de benefícios económicos, os respetivos passivos contingentes ou ativos contingentes não são divulgados.

2.q. – Locações

A ESTAMO classifica as operações de locações como locações financeiras ou locações operacionais, em função da sua substância e não da sua forma legal, dando cumprimento aos critérios estabelecidos na IAS 17.

Situações em que a ESTAMO age como locatária – Locação financeira

Os contratos de locação financeira são registados, na data do seu início, no ativo e no passivo, pelo custo de aquisição da propriedade locada, que corresponde ao valor atual das rendas de locação vincendas. As rendas são constituídas: (i) pelo encargo financeiro que é debitado em resultados; e (ii) pela amortização financeira do capital que é deduzida ao passivo. Os encargos financeiros são reconhecidos como gastos ao longo do período de locação, a fim de produzirem uma taxa de juro periódica constante sobre o saldo remanescente do passivo em cada período.

Situações em que a ESTAMO age como locatária – Locação operacional

Os pagamentos de locação ao abrigo de contratos de locação operacional são registados como um gasto no período em que ocorrem, numa base de linha reta durante o período de locação.

Situações em que a ESTAMO age como locadora – Locação operacional

A Sociedade apresenta os ativos sujeitos a locação operacional no seu balanço de acordo com a natureza do ativo.

Os rendimentos provenientes de contratos de locação operacional, são reconhecidos no rendimento numa base de linha reta durante o prazo da locação.

Os custos diretos iniciais incorridos são adicionados à quantia escriturada do ativo locado e reconhecidos como um gasto durante o prazo da locação, na mesma base do rendimento da locação.

2.r. - Reconhecimento de gastos e perdas e de rendimentos e ganhos

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime contabilístico do acréscimo. As diferenças entre os montantes pagos e recebidos e os respetivos gastos e rendimentos são registados no passivo e no ativo respetivamente.

Rédito

O rédito é o influxo bruto de benefícios económicos durante o período proveniente do curso das atividades ordinárias da ESTAMO quando esses influxos resultam em aumentos de capital próprio, que não sejam aumentos relacionados com contribuições de participantes no capital próprio.

O rédito é mensurado pelo justo valor da retribuição recebida ou a receber.

Vendas de bens

O rédito proveniente das vendas de bens é reconhecido quando forem satisfeitas todas as condições seguintes:

- A ESTAMO tenha transferido para o comprador os riscos e vantagens significativos da propriedade dos bens;
- A ESTAMO não retenha envolvimento continuado de gestão com grau geralmente associado com a posse nem o controlo efetivo dos bens vendidos;
- A quantia do rédito seja fiavelmente mensurada;
- Seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para a ESTAMO; e
- Os custos incorridos ou a serem incorridos referentes à transação possam ser fiavelmente mensurados.

Prestação de Serviços

O rédito associado com uma transação que envolva prestação de serviços é reconhecido quando o desfecho dessa transação possa ser fiavelmente estimado, isto é, quando:

- A quantia de rédito seja fiavelmente mensurada;
- Seja provável que benefícios económicos associados com a transação fluam para a ESTAMO;
- A fase de acabamento da transação à data do balanço seja fiavelmente mensurada; e
- Os custos incorridos com a transação e os custos para concluir a transação sejam fiavelmente mensurados.

Juros, Royalties e Dividendos

O rédito proveniente do uso de ativos da ESTAMO que produzam juros, royalties e dividendos é reconhecido quando:

- Seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para a ESTAMO; e
- A quantia do rédito possa ser fiavelmente mensurada.

O rédito proveniente do uso desses ativos é reconhecido nas seguintes bases:

- Os juros são reconhecidos utilizando o método do juro efetivo;
- Os royalties são reconhecidos num regime de acréscimo de acordo com a substância do acordo relevante; e
- Os dividendos são reconhecidos quando for estabelecido o direito da ESTAMO (enquanto acionista) de receber o pagamento.

Custos de empréstimos

De acordo com o preconizado na IAS 23, os encargos financeiros relacionados com empréstimos são reconhecidos como gasto do período em que se incorrem, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios e em conformidade com o método do juro efetivo.

2.s. - Imposto sobre o rendimento

Os impostos sobre lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos.

Imposto corrente é a quantia a pagar ou a recuperar de impostos sobre o rendimento respeitante ao lucro ou à perda tributável de um período.

Os Impostos Diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Diferenças temporárias são diferenças entre a quantia escriturada de um ativo ou de um passivo e a sua base de tributação.

Ativos por impostos diferidos

Ativos por Impostos Diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento recuperáveis em períodos futuros respeitantes a:

- Diferenças temporárias dedutíveis;
- O reporte de perdas fiscais não utilizadas;
- O reporte de créditos tributáveis não utilizados.

Um Ativo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias e reportes fiscais dedutíveis até ao ponto em que seja provável que exista um lucro tributável ao qual a diferença temporária dedutível possa ser usada, a não ser que o ativo por impostos diferidos resulte do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que:

- Não seja uma concentração de atividades empresarias; e
- No momento da transação, não afete o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

Passivos por impostos diferidos

Passivos por Impostos Diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento pagáveis em períodos futuros com respeito a diferenças temporárias tributáveis.

Um Passivo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias tributáveis exceto quando esse imposto diferido resultar de:

- Reconhecimento inicial do *goodwill*; ou
- Reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que não seja uma concentração de atividades empresariais e não afete, no momento dessa transação, nem o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

Os Ativos ou Passivos por Impostos Correntes dos períodos correntes e anteriores são mensurados pela quantia que se espera que seja recuperada ou paga às autoridades fiscais, usando as taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos são mensurados pelas taxas fiscais que se espera que se apliquem no período em que seja realizado o ativo ou em que seja liquidado o passivo, tendo como base as taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Os Impostos Correntes e Diferidos são reconhecidos como um rendimento ou como um gasto e incluídos no resultado líquido do período, exceto quando o imposto provenha de uma transação ou acontecimento que seja reconhecido, no mesmo ou num diferente período, diretamente no capital próprio, caso em que o respetivo imposto é diretamente debitado ou creditado ao Capital Próprio.

Os Ativos por Impostos Correntes são compensados com passivos por impostos correntes apenas quando:

- A ESTAMO tiver um direito legalmente executável para compensar as quantias reconhecidas; e
- Pretenda liquidar numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar simultaneamente o passivo.

Os Ativos por Impostos Diferidos e os Passivos por Impostos Diferidos são compensados apenas quando:

- A ESTAMO tiver um direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes contra passivos por impostos correntes; e

- Os ativos por impostos diferidos e os passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre:

(i) a mesma entidade tributável; ou

(ii) diferentes entidades tributáveis que pretendam ou liquidar passivos e ativos por impostos correntes numa base líquida, ou realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro em que se espera que as quantias significativas de passivos ou ativos por impostos diferidos sejam liquidadas ou recuperadas.

2.t. - Resultado por ação

Os resultados por ação básicos são calculados dividindo o lucro atribuível aos detentores de capital próprio ordinário da ESTAMO pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o período.

O Resultado por Ação diluído, em que o número médio de ações ordinárias emitidas é ajustado para assumir a conversão de todas as potenciais ações ordinárias tratadas como diluidoras, é idêntico ao resultado por ação básico uma vez que a ESTAMO não possui ações diluidoras.

2.u. - Operações descontinuadas

As operações claramente individualizáveis dentro da ESTAMO, que foram ou vão ser alienadas, são consideradas operações descontinuadas. O impacto na demonstração dos resultados é apresentado numa única linha, pelo seu montante líquido de impostos.

3. Políticas de gestão do risco financeiro

De acordo com o disposto na IFRS 7, existem quatro tipos de riscos financeiros a que a ESTAMO se pode expor:

- **Risco de Mercado**, o qual inclui três tipos de risco:

(i) risco de moeda – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de câmbio. A Empresa não detém investimentos em operações externas que sejam materialmente relevantes e cujos ativos líquidos estejam expostos ao risco cambial.

(ii) risco de taxa de juro do justo valor – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de juro do mercado.

(iii) risco de preço – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar como resultado de alterações nos preços de mercado, quer essas alterações sejam causadas por fatores específicos do instrumento individual ou do seu emitente, quer por fatores que afetem todos os instrumentos negociados no mercado. O risco de mercado engloba não somente o potencial de perdas mas também o potencial de ganhos.

- **Risco de crédito** – é o risco de que um participante de um instrumento financeiro não venha a cumprir uma obrigação e faça com que o outro participante incorra numa perda financeira.
  A Sociedade encontra-se sujeita a risco no crédito que concede aos seus clientes. Contudo, as vendas a crédito estão sujeitas a regras que asseguram que estas são efetuadas a clientes com um histórico de crédito apropriado e que se encontram dentro dos limites da exposição dos saldos máximos pré-definidos e aprovados para cada cliente.

- **Risco de liquidez** (também referido como risco de financiamento) – é o risco de que a Empresa venha a encontrar dificuldades na obtenção de fundos para satisfazer compromissos associados aos instrumentos financeiros. O risco de liquidez pode resultar de uma incapacidade de vender rapidamente um ativo financeiro no fecho do mercado pelo seu justo valor. O risco de liquidez não tem significado na Estamo.

A Administração providencia princípios para a gestão do risco como um todo e políticas que cobrem áreas específicas, como o risco cambial, o risco de taxa de juro, risco de crédito, o uso de derivados e outros instrumentos financeiros não derivados e o investimento do excesso de liquidez. Contudo, na sua avaliação global do risco, a ESTAMO não utiliza quaisquer instrumentos financeiros derivados na gestão desses riscos.

4. Ativos fixos tangíveis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, bem como as respetivas depreciações acumuladas foi o seguinte:

2016				
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Transporte	Equipamento Administ.	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
Ativo Bruto				
Saldo Inicial		891.723,77	851,59	892.575,36
Adições		2.878,16	470,98	3.349,14
Outras Transf e Abates			-279,44	-279,44
Saldo Final	0,00	894.601,93	1.043,13	895.645,06
Depreciações Acumuladas				
Saldo Inicial		579.814,92	851,59	580.666,51
Adições		65.959,92	470,98	66.430,90
Alienações				0,00
Outras Transf e Abates			-279,44	-279,44
Saldo Final	0,00	645.774,84	1.043,13	646.817,97
Quantia escriturada	**0,00**	**248.827,09**	**0,00**	**248.827,09**

2015				
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Transporte	Equipamento Administ.	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
Ativo Bruto				
Saldo Inicial	13.140,00	889.801,28	2.019,00	904.960,28
Adições		1.922,49	279,44	2.201,93
Alienações	-13.140,00			-13.140,00
Outras Transf e Abates			-1.446,85	-1.446,85
Saldo Final	0,00	891.723,77	851,59	892.575,36
Depreciações Acumuladas				
Saldo Inicial	13.140,00	512.131,07	2.019,00	527.290,07
Adições		67.683,85	279,44	67.963,29
Alienações	-13.140,00			-13.140,00
Outras Transf e Abates			-1.446,85	-1.446,85
Saldo Final	0,00	579.814,92	851,59	580.666,51
Quantia escriturada	**0,00**	**311.908,85**	**0,00**	**311.908,85**

5. - Propriedades de investimento

O principal critério usado para distinguir propriedades de investimento de propriedades detidas para venda no curso ordinário dos negócios, provém do arrendamento ou da intenção quanto ao destino a atribuir ao imóvel definido pela administração.

As principais tipologias de propriedades de investimento em 2016 são ativos imobilizados arrendados ou passíveis de serem arrendados e tiveram a seguinte variação no período de relato:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2016 JUSTO VALOR
Saldo inicial	107.039.900,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	396.300,00
Saldo Final	**107.436.200,00**

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2015 JUSTO VALOR
Saldo inicial	197.814.961,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	-1.357.082,90
Aumentos - Aquisições	449.916,90
Alienações	-17.989.000,00
Transferências para e de inventários	-71.878.895,00
Saldo Final	**107.039.900,00**

A discriminação por imóvel é a seguinte:

Propriedades de investimento	2016	Variações de JV	Aumentos	Alienações	2015
Teatro Luis de Camões	22.782.200,00	159.200,00			22.623.000,00
R Pedro Nunes R.A. Quental	3.786.500,00	12.600,00			3.773.900,00
Cruz do Montalvão - C.Branco	3.585.000,00	232.000,00			3.353.000,00
Estabelecimento Prisional Lisboa	54.215.600,00	7.700,00			54.207.900,00
Quartel do Braço de Prata	8.042.700,00	-17.300,00			8.060.000,00
Terreno contiguo ao EPL	15.024.200,00	2.100,00			15.022.100,00

A rubrica dos aumentos corresponde ao efeito da imputação à propriedade de investimento de custos da propriedade de investimento que preencham os requisitos de reconhecimento como ativo.

Os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do justo valor de propriedades de investimento são descritos de seguida:

DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL	MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO		A DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR FOI SUPORTADA POR EVIDÊNCIAS DO MERCADO? OU FOI MAIS PONDERADA POR OUTROS FACTORES POR FORÇA DA NATUREZA DA PROPRIEDADE E DA FALTA DE DADOS DE MERCADO COMPARÁVEIS?		PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS		TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ACTUALIZAÇÃO DOS CF		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO/YIELD DA RENDA		YIELD DO MERCADO		VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE VENDA		VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE ARRENDAMENTO	
	31-dez-16	31-dez-15	31-dez-16	31-dez-15	31-dez-16	31-dez-15	31-dez-16	31-dez-15	31-dez-16	31-dez-15	31-dez-16	31-dez-15	31-dez-16	31-dez-15	31-dez-16	31-dez-15
Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front), Lisboa e Terreno contiguo EPL, Lisboa	Método do Valor Residual	Método do Valor Residual	Valor suportado por prospecção de mercado	Valor suportado por prospecção de mercado	2 anos aprovação ; 7 anos construção; 11 anos comercialização	2 anos aprovação ; 5 anos construção; 8 anos comercialização	10,00%	11,00%	n.a.	n.a.	n.a	n.a.	4.050 € (hab.) 3.995 € (com.) 2.705 € (serv.)	3.750 € (hab.) 3.200 € (com.) 2.000 € (serv.)	n.a.	n.a.
R.Pedro Nunes/R.A.Quental, Faro	Método de Comparação de Mercado e o Método de Rendimento	Método do Rendimento e Método do Custo	Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva	Valor suportado pela renda efectiva	n.a.	n.a.	6,50%	n.a.	n.a.	6,88%	8,50%	n.a.	850 €	n.a.	5,50 €	n.a.
Teatro Luis Camoes, Lisboa	Método de Comparação de Mercado e o Método de Rendimento	Método do Rendimento e Método do Custo	Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva	Valor suportado pela renda efectiva	n.a.	n.a.	8,00%	7,05%	n.a.	7,00%	8,45%	n.a.	2.300 €	n.a.	16,00 €	n.a.
Quartel de Braço de Prata, R. Vale Formoso de Baixo 104, Lisboa	Método do Valor Residual	Método do Valor Residual	Valor suportado por prospecção de mercado	Valor suportado por prospecção de mercado	1 ano aprovação ; 2,5 anos construção; 4,5 anos comercialização	1 ano aprovação ; 2,5 anos construção; 3,5 anos comercialização	10,00%	10,00%	n.a.	n.a.	n.a	n.a.	2.650 €	2.500 €	n.a.	n.a.
Cruz de Montalvão, C.Branco	Método do Rendimento	Método do Rendimento e Método do Custo	Valor suportado pela renda efectiva	Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6,50%	7,50%	n.a.	8,00%	n.a	n.a.	n.a.	7,00 €

Método de Comparação de Mercado - Este método baseia-se no princípio de que um agente de mercado plenamente informado não estará disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável ou com semelhante utilidade. Consiste assim este método em relacionar o valor de um imóvel, com os dados de mercado relativos à transacção recente de propriedades na mesma área de localização, cujas características sejam comparáveis ou semelhantes.
No caso do património imobiliário com características muito específicas ou em cuja área geográfica não haja representatividade de imóveis comparáveis, dada a inexistência de um mercado, estabilizado e sustentado, poderá ser apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise.
Os dados resultantes da prospecção de mercado são objecto de estratificação, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir o sua correcta comparação, na determinação das suas características mais relevantes. Os dados são recolhidos em diversas fontes do mercado imobiliário.

Método do Custo - Este método baseia-se no princípio de que um agente de mercado informado apenas estará disposto a pagar por um imóvel o montante correspondente ao seu custo corrente de substituição. Considera-se assim o somatório dos custos necessários para reproduzir uma propriedade com as mesmas características e materiais da avaliada, de acordo com os preços vigentes no mercado, mão-de-obra e equipamentos fabricados, custos indirectos como sejam custos com projectos e taxas municipais, bem como o custo do terreno e uma margem de lucro de promoção associada ao investimento.
Quando o património em análise apresenta desgaste decorrente da antiguidade e/ou utilização, ou se encontra de alguma forma desadequado do mercado imobiliário, é considerado o conceito de depreciação, que pretende traduzir a diferença entre o valor a novo de determinado património e o respectivo valor no estado actual. Assim a depreciação consiste numa perda genérica de utilidade originada pela ocorrência conjunta ou isolada de:
- Deterioração física, correspondente à inibição total ou parcial da utilidade do imóvel, decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, motivados pela utilização, exposição aos elementos naturais, deficiência construtiva e/ou falta de regularidade na conservação;
- Obsolescência funcional, que se manifesta na perda de valor resultante do desenvolvimento científico e/ou tecnológico ou alteração de factores sociais, resultando na desadequação de um imóvel pelas suas características de capacidade ou construtivas excessivas, pela deficiente concepção tipológica que impede ou limita a optimização da rentabilidade dos espaços construídos, pela falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados;
- Obsolescência económica, correspondente à perda de capacidade de gerar rendas por factores ocasionados exteriormente e motivados por evoluções do mercado, provocadas pelas continuas alterações dos atributos conferidos aos bens em diferentes localizações urbanas.

Método do Rendimento - Trata-se de um método comum na aferição do valor de mercado de activos susceptíveis de gerar rendimento em função da utilização para a qual estarão mais vocacionados.
O valor do imóvel é equivalente ao investimento necessário para obter o rendimento real gerado pela exploração do negócio, e é calculado através da capitalização desse rendimento por uma taxa ("yield") adequada às características do imóvel e ao nível de risco do investimento imobiliário.
Na aplicação deste método importa definir uma renda de mercado que reflicta as características imobiliárias do prédio, como sejam a localização, o estado de conservação, os equipamentos, estacionamento, dimensão, etc.
A taxa de capitalização ("yield") traduz o binómio Risco/Rendimento associado ao investimento e é atribuída com base em vários factores: taxa de juro sem risco, taxa de inflação, qualidade imobiliária do activo, garantia e segurança do rendimento (que tem a ver com as condições dos contratos de arrendamento e "rating" do inquilino).

Método do Valor Residual - Este método baseia-se no princípio da máxima e melhor utilização de um terreno urbano, segundo as premissas aprovadas pelas entidades com jurisdição sobre o imóvel e considerando que o mesmo se encontra expectante, isto é livre de construções, salvaguardas e compromissos urbanísticos de carácter público.
O valor do solo urbano determina-se deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas pelo empreendimento (apuradas através do **Método de Comparação de Mercado e/ou do Rendimento**), os custos necessários à execução física do edificado, infra-estruturas e obras de urbanização, bem como os custos indirectos afectos, como projectos, taxas, encargos de gestão, fiscalização, promoção e comercialização (obtidos através do **Método dos Custos**).
Tendo em atenção o carácter temporal de desenvolvimento do empreendimento o estudo da rentabilidade global decorre de uma análise de fluxos de caixa (cash-flow), sendo utilizada uma taxa de actualização correspondente à rentabilidade mínima exigida pelo investidor/promotor.
A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projecto, e específico do mesmo.

Conforme referido na nota 2 as propriedades de investimento encontram-se valorizadas ao justo valor. A metodologia utilizada para apuramento do justo valor assentou no valor de mercado dos imóveis com base em avaliações efetuadas por peritos independentes com referência a 31 de dezembro de 2016.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o rédito associado às propriedades de investimento da empresa, tinha a seguinte composição:

	Rendas	
Imóvel	2016	2015
Quartel do Braço de Prata	360.055,78	359.232,36
Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front)	2.804.731,62	2.793.557,40
Teatro Luis Camoes	2.194.791,12	2.191.285,08
Rua Comércio 33/55	-	41.128,57
R.Pedro Nunes/R.A.Quental	255.403,20	252.000,00
Cruz do Montalvão,C.Branco	232.825,38	232.670,28
	5.847.807,10	5.869.873,69

6. - Participações financeiras – outros métodos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Participações Financeiras - Outros Métodos	31-12-2016	31-12-2015
Fundo IIF Estamo	10.000,00	10.000,00
	10.000,00	10.000,00

7. – Ativos Intangíveis

Durante o período findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido no valor dos ativos intangíveis, bem como as respetivas amortizações acumuladas foi o seguinte:

2016		
Ativos Intangíveis	Programas de Computador	Total
Ativo Bruto		
Saldo Inicial	1.697,40	1.697,40
Adições		
Revalorizações		
Alienações		
Outras Transf e Abates		
Saldo Final	1.697,40	1.697,40
	1.697,40	1.697,40
Amortizações Acumuladas		
Saldo Inicial	678,96	678,96
Adições	169,74	169,74
Revalorizações		
Alienações		
Outras Transf e Abates		
Saldo Final	848,70	848,70
	848,70	848,70
Valor escriturado	**848,70**	**848,70**

2015		
Ativos Intangíveis	Programas de Computador	Total
Ativo Bruto		
Saldo Inicial	1.697,40	1.697,40
Adições		
Revalorizações		
Alienações		
Outras Transf e Abates		
Saldo Final	1.697,40	1.697,40
	1.697,40	1.697,40
Amortizações Acumuladas		
Saldo Inicial	509,22	509,22
Adições	169,74	169,74
Revalorizações		
Alienações		
Outras Transf e Abates		
Saldo Final	678,96	678,96
	678,96	678,96
Valor escriturado	**1.018,44**	**1.018,44**

8. - Acionistas / Sócios

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Acionistas/Sócios	31-12-2016		31-12-2015	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Passivo				
Resultados Atribuídos		10.948.724,16		10.948.724,16
	0,00	10.948.724,16	0,00	10.948.724,16

9. - Ativos e Passivos por impostos diferidos

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos reconhecidos no balanço podem ser analisados como segue:

IMPOSTOS DIFERIDOS	2016				2015			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
Activos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Prejuízos Fiscais reportáveis	13.067.623,17	-9.917.623,17		3.150.000,00	28.560.012,00	-15.492.388,83		13.067.623,17
Reavaliações efectuadas	10.890.396,74	-1.053.145,40		9.837.251,34	11.087.335,96	-196.939,22		10.890.396,74
	23.958.019,91	-10.970.768,57	0,00	12.987.251,34	39.647.347,96	-15.689.328,05	0,00	23.958.019,91
Passivos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Reavaliações efectuadas	2.603.678,14	1.310,33		2.604.988,47	3.391.656,66	-787.978,52		2.603.678,14
	2.603.678,14	1.310,33	0,00	2.604.988,47	3.391.656,66	-787.978,52	0,00	2.603.678,14

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos são apresentados pelo seu valor líquido sempre que, nos termos da legislação aplicável, a ESTAMO possa compensar ativos por impostos correntes com passivos por impostos correntes e sempre que os impostos diferidos estejam relacionados com o mesmo imposto.

10. - Estado e outros entes públicos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31-12-2016		31-12-2015	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Ativo				
Imposto s/ Valor Acrescentado			58.507,77	
Outros Impostos	313.141,06		313.141,06	
	313.141,06		**371.648,83**	
Passivo				
Imposto S/Rendimento	1.303.839,44		952.261,10	
Imposto s/valor Acrescentado	45.525,28			
Retenção na Fonte	16.050,66		356,54	
Contribuições p/Seg Social	16.980,08			
Outros Impostos	1.123.568,78		1.032.716,23	
	2.505.964,24		**1.985.333,87**	

11. - Outras contas a receber

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Outras Contas a receber	31-12-2016		31-12-2015	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Devedores por Acréscimos de Rendimentos	184.996,67		912.627,54	
Devedores relativos a imóveis diversos	2.049.130,60	42.284.938,49	2.434.385,94	41.387.851,44
Fornecedores	206.170,96		203.303,88	
Outros	1.435.191,48		754.258,24	
	3.875.489,71	**42.284.938,49**	**4.304.575,60**	**41.387.851,44**

A empresa regista os rendimentos e os gastos de acordo com o princípio do acréscimo (especialização de exercícios) pelo qual são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que as quantias são recebidas ou pagas. A rubrica Devedores por acréscimo de rendimentos tem a seguinte decomposição:

DEVEDORES POR ACRÉSCIMOS	31-12-2016		31-12-2015	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Devedores por Acréscimos de Rendimento				
Partilha de gastos	68.592,06		18.987,44	
Juros s/Contratos	105.511,95		893.285,03	
Outros	10.892,66		355,07	
	184.996,67		**912.627,54**	

A rubrica Devedores relativos a imóveis diversos discrimina-se, como segue:

Outras Contas a Receber	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
	31-12-2016		31-12-2015	
Valores em divida por venda imóveis				
Devedores Vendas a Prestações				
Município de Santarém		18.526.297,26		18.526.297,26
Fundo Estamo	1.255.000,00			1.255.000,00
Parque Expo-Trabalhos a realizar	536.303,36		1.072.606,71	
Complexo Desportivo da Lapa		10.984.865,24		9.906.152,87
Convento do Desagravo		8.721.100,12		7.864.689,23
ISCTE - Av. Forças Armadas 40			379.297,61	
Fundo Fundiestamo I - Forte Ameixoeira:			473.654,51	
Valor nominal			616.000,00	
Efeiro do custo amortizado			-142.345,49	
Hospital Ortopedico:	106.146,01	2.714.606,23	102.092,33	2.820.752,23
Valor nominal	216.023,31	3.780.407,94	216.023,31	3.996.431,24
Efeiro do custo amortizado	-109.877,30	-1.065.801,71	-113.930,98	-1.175.679,01
Quartel Bateria Parede:	38.193,34	976.766,51	36.734,78	1.014.959,85
Valor nominal	77.729,27	1.360.262,08	77.729,30	1.437.991,35
Efeiro do custo amortizado	-39.535,93	-383.495,57	-40.994,52	-423.031,50
Município de Bombarral			370.000,00	
Município de Mafra	113.487,89	361.303,13		
Valor nominal	127.731,62	383.194,88		
Efeiro do custo amortizado	-14.243,73	-21.891,75		
TOTAL	2.049.130,60	42.284.938,49	2.434.385,94	41.387.851,44

Em 2016, o valor considerado no quadro na rubrica "Devedores Vendas a Prestações", incluía, essencialmente: (i) parte do valor a receber relativo do Município de Santarém; (ii) o valor do Complexo Desportivo da Lapa e Convento do Desagravo e (iii) o valor do Hospital Ortopédico e do Quartel Bateria da Parede.

Relativamente ao Município de Santarém, em 2016, optou-se por apresentar a totalidade do montante em dívida no ativo não corrente, uma vez que as negociações se mantêm em curso sem desenlace à vista e à presente data, não é expetável que o plano de pagamentos se inicie em 2017. Apesar de ainda não se ter alcançado um consenso, é expectativa da Sociedade que aquele ativo venha a ser totalmente recuperável.

O valor de "Outros" inclui o valor de 1,15 milhões de euros (31 de dezembro de 2015: 0,46 milhões de euros) relativo a obras efetuadas em 2 frações autónomas no Lgº Martim Moniz em Lisboa, no âmbito de um Acordo Tripartido celebrado com o Município de Lisboa e a ARSLVT

segundo o qual as frações serão adquiridas pela Sociedade, sendo-lhe também integralmjente reembolsadas as obras nelas efetuadas.

12. – Diferimentos

Os rendimentos e gastos a reconhecer nesta rubrica, são gastos e rendimentos pagos/recebidos e/ou faturados e que correspondem a períodos futuros. Esta rubrica tem a seguinte composição:

Diferimentos	31-12-2016		31-12-2015	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Gastos a reconhecer				
Seguros	21.706,00		585,70	
Acordo Revogatório de CPCV - Pavilhão do conhecimento			173.841,73	
Diversos	10.586,72		26.274,69	
	32.292,72		**200.702,12**	
Rendimentos a Reconhecer				
Rendas	1.508.488,98		1.562.815,90	
Outros Rendimentos			1.469,71	
	1.508.488,98		**1.564.285,61**	

13. – Inventários

INVENTÁRIOS		
Inventários (Balanço)	**31-12-2016**	**31-12-2015**
Mercadorias	582.698.718,59	676.899.333,55
Adiantamentos por conta de compras	198.705.379,26	197.394.015,72
	781.404.097,85	**874.293.349,27**

Os imóveis que integram as Mercadorias foram sujeitos a testes de imparidade que tiveram por base, para efeito de determinação do respetivo valor líquido de realização, as avaliações efetuadas por peritos avaliadores externos registados na CMVM. A comparação entre o valor de custo e o valor realizável líquido resultou na necessidade de se registar imparidades no montante de 16,9 milhões de euros dos imóveis registados em mercadorias. Por outro lado, foi possível registar 11,1 milhões de euros de reversões de imparidades criadas em anos anteriores.

Os imoveis registados em Mercadorias discriminam-se, como segue:

	Ano 2016	Ano 2015
Terreno Estr.da Luz - LX U-1085 - PI	31.254.443,00 €	35.276.000,00 €
Predio urbano Perogil-Lt 43 BH 2	21.566,67 €	21.700,00 €
Crestelo nº 21 U2489 / nº 32 U2710	150.238,00 €	150.238,00 €
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3744	21.566,67 €	21.700,00 €
Urb.Perogil,Santiago,Tavira -U 3746	21.566,67 €	21.700,00 €
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3747	21.566,67 €	21.700,00 €
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3748	21.566,67 €	21.700,00 €
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3749	21.566,67 €	21.700,00 €
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3750	21.566,67 €	21.700,00 €
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3751	21.566,67 €	21.700,00 €
Urb.Perogil,Santiago,Tavira-U 3752	21.566,67 €	21.700,00 €
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3753	21.566,67 €	21.700,00 €
Urb. Perogil,Santiago,Tavira-U 3754	21.566,67 €	21.700,00 €
Urb.Perogil,Santiago,Tavir-U 3755	21.566,67 €	21.700,00 €
Rust.Qt Raiz,lt20,S J Batist-U 2766	15.600,00 €	12.400,00 €
Rust.Qt Raiz,lt20,S J Batist-U 2767	15.600,00 €	12.400,00 €
Urb,Qt Conceiçao Lt 18,Alcob-U 1926	58.000,00 €	61.000,00 €
Ub-Agreg IF Luzostela-Esgueira U862	1.079.000,00 €	1.341.000,00 €
Predio Rustico "Cabeças"- U 148-AM	28.280,00 €	32.300,00 €
Lt Av Independ. Setubal U-2663	573.500,00 €	579.064,00 €
Antigo Dispensário - PI	1.922.312,86 €	1.853.578,00 €
Chalet Faial	0,00 €	2.815.808,98 €
Quinta das Conchinhas - PI	5.938.000,00 €	6.005.000,00 €
Rust Azenha da baleia/Courelas Bico	0,00 €	51.160,00 €
R da Quinta Amarela, 70-Porto - PI	865.000,00 €	878.106,00 €
Av. Infante Sagres-Quarteira	11.000,00 €	11.000,00 €
Pc AlmReis,14/Pc Mig.Bombarda,18	123.400,00 €	124.500,00 €
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,80-86	370.600,00 €	365.800,00 €
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,88	120.800,00 €	115.000,00 €
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,96A-96D	209.200,00 €	202.500,00 €
Av. Combatentes da Grande Guerra, 52	582.800,00 €	642.000,00 €
Rua da Tebaida - PI 2013	908.000,00 €	877.000,00 €
Av. Elias Garcia, 103	7.706.200,00 €	7.689.500,00 €
Av. Afonso Costa, 3,3A/R.H.Cruz,1	4.990.000,00 €	4.987.000,00 €
R.Conselheiro J.S.Ribeiro,4-4A	0,00 €	2.573.000,00 €
Av. 5 de Outubro, n.º 153	11.730.400,00 €	11.636.523,20 €
Pav. do Conhecimento	0,00 €	24.852.174,00 €
R. Tenente Espanca, nºs. 20/24	0,00 €	2.768.000,00 €
Av. Defensores de Chaves, 6-6A	7.258.100,00 €	7.230.000,00 €
PM5/ALMADA-QUARTEL TRAFARIA	2.164.980,03 €	2.164.980,03 €
a transportar 1	78.334.253,89 €	115.567.432,21 €

(CONTINUAÇÃO)	Ano 2016	Ano 2015
a transportar 1	78.334.253,89 €	115.567.432,21 €
PM3 E PM4/ALMADA.BAT.E RED.ALPENAS	2.508.000,00 €	2.547.671,00 €
AV.REPUBLICA,16,LISBOA - PI 2013	10.721.000,00 €	10.721.000,00 €
R.MARTENS FERRÃO,11, LX	6.934.497,00 €	6.821.800,00 €
R.BRAANCAMP,90/R.A.HERCULANO,54,LX	7.597.200,00 €	7.440.000,00 €
R.Sto Ildefonso,501/527,Porto	676.700,00 €	690.000,00 €
R.Julio Dinis, 63-81	4.300.000,00 €	2.626.000,00 €
R.General Ferreira Martins,8,8A,8B	1.075.500,00 €	1.064.000,00 €
R.Manuel Marques, 5 e 5A	166.000,00 €	176.005,20 €
R.Comb.Grande Guerra,170	278.400,00 €	217.000,00 €
R.Alexandre Herculano, 37	7.990.000,00 €	8.011.000,00 €
Quartel da EStrela, 69,Lx	0,00 €	4.071.278,00 €
R.Filipe Folque,67 a 67C,Lx	0,00 €	2.779.948,00 €
R.J.Estevao,22/R.A.Heroismo,3e3A,Lx	574.595,00 €	594.800,00 €
Av.José Malhoa,lte 1680, Lx	7.082.000,00 €	7.118.250,00 €
Colégio S.Bernardino-Peniche	2.263.000,00 €	2.644.000,00 €
Hospital do Desterro-Lx	6.682.400,00 €	6.335.000,00 €
Convento S. Francisco-Setúbal	4.701.300,00 €	4.700.000,00 €
R.Angelina Vidal/Damas.Monteiro,132	9.938.100,00 €	9.100.000,00 €
R.Rodrigo da Fonseca,57e57A.Lx	3.026.000,00 €	3.002.000,00 €
Av.José Malhoa, n.º 11,Lt 1673	10.688.100,00 €	9.853.177,00 €
Av.Duque de Loulé,39 e 39A-Lisboa	4.504.800,00 €	4.353.400,00 €
Estrada Benfica,382,384,384A-Lisboa - PI 2013	2.047.129,00 €	2.047.129,00 €
E.P. de Portimao	700.000,00 €	790.300,00 €
E.P. de Castelo Branco	4.182.000,00 €	4.134.000,00 €
Quinta da Bela Vista - Campanha	5.195.900,00 €	5.395.900,00 €
Quartel do Cabeço da Bola - Lisboa- PI 2013	8.800.000,00 €	8.800.000,00 €
Av.Al.Gago Coutinho,132.132A,Lx U53	1.992.000,00 €	2.014.650,00 €
R.Alv.Coutinho,14e16/FornoTijolo,73	2.856.200,00 €	2.866.300,00 €
R D Estefania, 14-16 (U307)	0,00 €	2.850.000,00 €
Terreno-Av. Santos Dumont, Lx	0,00 €	4.003.500,00 €
Terreno R.Alex.Sá Pinto(C.Salésias)	6.700.000,00 €	6.750.000,00 €
Estrada Benfica,677,701/Az.S.Baena	16.200.000,00 €	16.120.000,00 €
Av.Republica,79,79A,B e C,Lx	13.021.401,63 €	13.017.555,42 €
R.Sta.Catarina, 258 a 268,Porto	2.094.690,00 €	1.716.800,00 €
Av. 5 de Outubro,87-87A,Lx	5.700.000,00 €	5.721.722,00 €
Quartel da Graça, Coimbra	2.518.700,00 €	2.476.200,00 €
Terreno R.Imprensa à Estrela,Lx	1.452.000,00 €	1.452.200,00 €
R.S.Catarina,250a256,frC,Porto	27.700,00 €	22.700,00 €
Av.Visconde Valmor,72 a72C,Lx	8.115.200,00 €	8.146.626,00 €
a transportar 2	251.644.766,52 €	298.759.343,83 €

	(CONTINUAÇÃO)	Ano 2016	Ano 2015
	a transportar 2	251.644.766,52 €	298.759.343,83 €
R.Formosa,270 a 286,fr.B,Porto		180.864,88 €	180.864,88 €
Hospital Miguel Bombarda		22.500.600,00 €	21.750.000,00 €
R.Castilho,203/R.P.A.Vieira,1,Lx		0,00 €	7.763.825,00 €
R.das Pedras Negras,22-26, Lx		1.734.458,36 €	1.734.458,36 €
Av.de Berna,26, Lx		6.328.000,00 €	6.446.500,00 €
PM/1 Santarém		35.000,00 €	200.000,00 €
PM/4 - Santarém (u-3299)		4.028.400,00 €	8.000.000,00 €
PM/6 - Santarém (r-1)		181.300,00 €	1.800.000,00 €
R.S.Mamede ao Caldas,23,Lx		3.537.239,00 €	3.232.000,00 €
R.D.Carlos Mascarenhas,46 a 46B,Lx		0,00 €	1.201.000,00 €
Alto dos Escaroupins,Pço Arcos		199.000,00 €	211.640,00 €
Av.Gago Countinho,30,Lx		16.786.700,00 €	17.603.700,00 €
R.Damasceno Monteiro,113a113B		348.800,00 €	315.000,00 €
Terreno-Janelas Verdes/Tv.S.Brás,Lx		0,00 €	1.133.338,18 €
R.do Benformoso,278a294,frA		0,00 €	2.169.283,47 €
R. da Junqueira,112-114, Lx		0,00 €	4.939.000,00 €
R.Soc.Farmaceutica,36-38,Lx		0,00 €	1.275.000,00 €
Av.Casal Ribeiro,48a48C, Lx		0,00 €	2.134.353,28 €
Av.EUA, 77, Lx - PI 2013		4.186.000,00 €	4.185.000,00 €
Al.D.A.Henriques,45a45B,Lx		2.941.500,00 €	2.809.000,00 €
Av.Elias Garcia,12, Lx		2.236.157,66 €	2.202.079,77 €
Av.Casal Ribeiro,16-16B,Lx		0,00 €	6.781.000,00 €
Av. do Mar, Funchal		3.800.000,00 €	3.509.850,00 €
Praça de Alvalade,18		4.105.800,00 €	4.084.700,00 €
R.de Lisboa(Lgo 3 Maio),A.Heroismo		1.335.300,00 €	1.243.070,00 €
Pça da Republica(art.1314),Setúbal		0,00 €	1.400.600,00 €
Predio Coimbra-Ladeira da Paula		568.568,00 €	574.000,00 €
Hospital s. José, Lisboa		39.900.300,00 €	40.140.000,00 €
Hospital S.Antº. Capuchos		29.000.000,00 €	28.660.000,00 €
Av. Fontes Pereira de Melo, Porto		4.034.500,00 €	4.045.692,00 €
R.Direita de Pereiró(Viso),Porto		922.100,00 €	931.184,00 €
Ex-grupo Escolas Armadas de VF.Xira		8.144.800,00 €	8.197.300,00 €
R.Castilho, 45		17.923.903,00 €	17.050.000,00 €
R.F.Curado Ribeiro,4		1.427.000,00 €	1.288.469,20 €
R.C.Dour.12-1ºfr E(F.C.Ribeiro)Lx		176.000,00 €	183.204,61 €
R.C.Dour.12-1º-fr-F(F.C.Ribeiro),Lx		157.000,00 €	163.575,55 €
R.C.Dour,12-1º-fr-G(F.C.Ribeiro)		328.000,00 €	341.327,64 €
R.C.Dour.12-2º fr.H(F.C.Ribeiro)		176.000,00 €	183.204,61 €
R.C.Dour.12-2º-fr I(F.C.Ribeiro)		162.000,00 €	163.575,55 €
	a transportar 3	429.030.057,42 €	508.986.139,93 €

	(CONTINUAÇÃO)	Ano 2016	Ano 2015
	a transportar 3	429.030.057,42 €	508.986.139,93 €
R.C.Dour.12-2º-fr. J(F.C.Ribeiro)		337.000,00 €	341.327,64 €
R.C.Dour.12-3º-fr.L(F.C.Ribeiro)		176.000,00 €	183.204,61 €
R.C.Dour.12-3º-fr.M(F.C.Ribeiro)		162.000,00 €	163.575,55 €
R.C.Dour.12-3º-fr.N(F.C.Ribeiro)		337.000,00 €	341.327,64 €
R.C.Dour.12-4º-fr O(F.C.Ribeiro)		176.000,00 €	183.204,61 €
R.C.Dour.12-4º-fr.P(F.C.Ribeiro)		162.000,00 €	163.575,55 €
R.C.Dour.12-4º-fr.Q(F.C.Ribeiro)		337.000,00 €	341.327,64 €
R.C.Dour.12-5º-fr.R(F.C.Ribeiro)		176.000,00 €	183.204,61 €
R.C.Dour.12-5º-fr S(F.C.Ribeiro)		162.000,00 €	154.851,52 €
R.C.Dour.12-5º-fr T(F.C.Ribeiro)		337.000,00 €	332.603,62 €
R.C.Dour.12-6º-fr.U(F.C.Ribeiro)		176.000,00 €	183.204,61 €
R.C.Dour.12-6º-fr V(F.C.Ribeiro)		162.000,00 €	163.575,55 €
R.C.Dour.12-6º-fr X(F.C.Ribeiro)		337.000,00 €	341.327,64 €
R.C.Dour.12-7º-fr.Z(F.C.Ribeiro)		176.000,00 €	183.204,61 €
R.C.Dour.12-7ºfr.AA(F.C.Ribeiro)		162.000,00 €	163.575,55 €
R.C.Dour.12-7º-fr.AB(F.C.Ribeiro)		337.000,00 €	341.327,64 €
R.C.Dour.12-8º-fr.AC(F.C.Ribeiro)		176.000,00 €	183.204,61 €
R.C.Dour.12-8º-fr.AD(F.C.Ribeiro)		153.000,00 €	154.851,52 €
R.C.Dour.12-8º-fr AE(F.C.Ribeiro)		328.000,00 €	332.603,62 €
R.C.Dour.12-9º fr.af(F.C.Ribeiro)		185.000,00 €	183.204,61 €
R.C.Dour.12-9ºfr.AG (F.C.Ribeiro)		259.000,00 €	249.725,34 €
R.C.Dour.12-9º fr. AH(F.C.Ribeiro)		176.000,00 €	170.118,57 €
R.C.Dour.12-10º fr.AI(F.C.Ribeiro)		186.000,00 €	187.566,63 €
R.C.Dour.12-10ºfr.AJ(F.C.Ribeiro)		324.000,00 €	317.336,56 €
R.C.Dour.12-3º fr.CT(F.C.Ribeiro)		557.565,45 €	507.121,83 €
R.C.Dour.12-4ºCV-fr.CU(F.C.Ribeiro)		178.855,62 €	178.855,62 €
R.C.Dour.12-1º-fr.CV(F.C.Ribeiro)		182.000,00 €	163.575,55 €
Armazém na Av.Moçambique,Lourinhã		277.000,00 €	278.553,00 €
R.Formosa,254, Porto		1.947.000,00 €	1.997.000,00 €
Armazém de Curvel,T.Vedras		96.500,00 €	164.822,00 €
R.António Carneiro,98, Porto		6.840.200,00 €	6.685.800,00 €
Av. Carlos I, 134a134B, Lx		2.251.000,00 €	2.173.500,00 €
SF Oliveira Frades-A.Descobrimentos		95.651,40 €	95.651,40 €
SF Viseu-R.D.Alves Martins, 5		429.692,00 €	429.692,00 €
SF Viseu-R.D.Ant.Alves Martins, 1		258.012,00 €	258.012,00 €
SF Mangualde - R.D.Sebastião Alc.,3		239.300,00 €	226.000,00 €
SF Caminha-R.S.João		383.144,00 €	369.300,00 €
SF Grandola-A.J.Vasconc.Nunes		181.100,00 €	237.000,00 €
SF Montijo-R.C.F.Silva Jr,48C		386.400,00 €	368.900,00 €
	a transportar 4	448.832.477,89 €	528.662.953,38 €

	(CONTINUAÇÃO)	Ano 2016	Ano 2015
	a transportar 4	448.832.477,89 €	528.662.953,38 €
SF Moita-A.D.Teófilo Braga, 42A-B		384.000,00 €	373.000,00 €
SF Almada 3-P.Pedro M.Bernardes, 2,		430.500,00 €	445.700,00 €
SF Benavente-L.Ant.Quental,1,2		348.000,00 €	341.200,00 €
SF Coruche-R.25 Abril		214.969,00 €	214.969,00 €
SF Lousada-Ed.Lousatur		144.258,30 €	144.258,30 €
SF Felgueiras 1-Ed.Felg.Trade Cente		566.300,00 €	550.953,00 €
SF Paredes-Av.Pde Moreira das Neves		310.499,00 €	344.400,00 €
SF P.Varzim-R.Ramalho Ortigão,59		481.529,00 €	510.800,00 €
SF Vila Conde-A.A.C.Araujo,255-270		512.000,00 €	508.130,00 €
SF Valongo 2-R.S.Silvestre, 175		512.946,00 €	596.000,00 €
SF Valongo 1 - Rotunda 1ºMaio 168		465.000,00 €	482.713,00 €
SF VN Gaia 4 - Av.ª República		961.424,00 €	1.005.400,00 €
SF Gondomar 2 - R.Ferraria 146		395.141,40 €	395.141,40 €
SF Porto 1 - R.Pinto Bessa, 606-612		868.587,00 €	886.618,32 €
SF Cascais 1-Av.Ultramar,edif.Vimar		2.869.200,00 €	2.751.000,00 €
SF Sintra 1-Av.MFA 14		842.600,00 €	800.000,00 €
SF Sintra 4-Av.Miguel Bombarda,27-9		819.600,00 €	825.900,00 €
SF Amadora 1-R.C.Paquito,19C		575.800,00 €	550.000,00 €
SF Mafra - Largo da Boavista		0,00 €	596.900,00 €
SF Lisboa 7-R.Alfredo Soares,2		933.800,00 €	949.400,00 €
DF Leiria-Av.CCGuerra, 50-52		885.000,00 €	895.900,00 €
DF Leiria-Av.CGGuerra, 48		533.700,00 €	525.300,00 €
SF Seixal 2-Pta Qta Vinha, 6a8		642.000,00 €	650.200,00 €
SF Penafiel-Pcta.da Alegria, 5a9		392.955,00 €	401.800,00 €
SF T.Vedras R.Dr.Carlos França, 23		799.400,00 €	808.900,00 €
SF Lisboa 1-Av.Gen.Roçadas,9 a 13		1.765.900,00 €	1.780.100,00 €
SF Palmela-R.Escola Prp.H.Capelo,23		360.300,00 €	359.100,00 €
SF Alcácer do Sal-Lgo Pedro Nunes		324.000,00 €	306.500,00 €
DF Paredes Coura-R.Cons.Miguel Dant		230.800,00 €	225.177,00 €
SF Cascais 2-R.Dr.JJAlmeida 12		706.789,39 €	706.789,39 €
SF Cascais 2-R.Dr.JJ Almeida, L1		107.900,00 €	109.180,00 €
SF Amadora 2-P.Alves da Cunha,3-3A		762.500,00 €	766.700,00 €
SF Alcobaça-R.Af.Albuquerque, 63		539.500,00 €	467.700,00 €
SF Alenquer-L.Rainha S.Isabel, ltB		240.400,00 €	260.250,00 €
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, B		52.800,00 €	52.050,00 €
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, C		52.800,00 €	52.050,00 €
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, D		52.800,00 €	52.050,00 €
PM/95-Oeiras-Quar.Bateria Carrascal		0,00 €	5.300.000,00 €
Tv.Cruz doTorel,1,3/R.J.Andrade,1Lx		3.160.000,00 €	3.159.100,00 €
	a transportar 5	473.078.175,98 €	558.814.282,79 €

	(CONTINUAÇÃO)	Ano 2016	Ano 2015
	a transportar 5	473.078.175,98 €	558.814.282,79 €
Av.Luisa Todi,371a379, Setubal		3.502.561,00 €	3.555.000,00
Edif.em Ávidos,U188,VNF		394.000,00 €	428.000,00
Edifi.Fabril,Gueifães-U2592,Maia		1.168.554,00 €	1.111.600,00
RJF.339,U1454,Riba D'Ave,VNF		470.000,00 €	561.150,00
Av.MM Carmo,1-fr F-U2687-Guarda		383.300,00 €	390.400,00
Qta dos Chões,fr-A-U946-Gouveia		18.777,50 €	17.640,00
Qta dos Chões,fr.D-U946-Gouveia		63.000,00 €	56.700,00
Qta dos Chões,fr.D-U945-Gouveia		18.777,50 €	17.640,00
Av.Dr.Bernar.Silva,fr.A-U4522-Olhão		118.900,00 €	118.900,00
Av.Dr.Bernar.Silva,fr A-U4523-Olhão		118.900,00 €	118.900,00
R.O 1º Janeiro,19-23,fr.A-U4524-Olh		276.000,00 €	275.200,00
R.25 Abril,89-99,fr.B-U5866,Aljezur		132.500,00 €	145.152,00
R.Telecomun,4.,fr.A-U8068,Albufeira		430.100,00 €	409.300,00
R.Telecom.,4-fr.B-U8068,Albufeira		212.500,00 €	182.800,00
Lgo Portas do Ceu,fr.A-U5553,Loulé		345.500,00 €	345.500,00
Lgo Portas do Ceu,frB-U5553-Loulé		141.000,00 €	132.688,08
Lgo Portas do Ceu,fr.C-U5553-Loulé		164.000,00 €	163.800,00
R.Marq.Marialva,13-fr.N-U3976-Canta		99.400,00 €	94.200,00
R.Marq.Marialva,14-fr.O-U3976-Canta		87.600,00 €	84.400,00
R.Marq.Marialva,20-fr.AJ-U3976-Cant		283.000,00 €	244.400,00
A.Frei HPinto,12-fr.G-U2435-Covilhã		171.700,00 €	150.800,00
A.Frei HPinto,12-frH-U2435-Covilhã		163.400,00 €	155.200,00
Av.Londres,fr.C-U1501-Guimarães		206.900,00 €	209.838,00
Av.Conde Margaride,fr.F-U1539-Guima		394.400,00 €	413.745,00
Edif.Milão,fr.BE-U1098-VN Famalicão		540.297,00 €	570.500,00
R.D.Costa Jr,25-29,fr.A-U2521-Braga		280.708,00 €	265.000,00
R.Cinema,fr.B-U2859-Almodovar		90.000,00 €	90.000,00
Av.5 Outub.,fr.A-U2874-Ourique		160.700,00 €	160.100,00
Rua 26. fr.A-U3045-Espinho		602.000,00 €	584.345,00
R.Sto António,fr.BC-U1734-Vale Camb		335.200,00 €	347.426,00
R.Dr.S.Cunha,fr.A-U1196-Condeixa-No		378.500,00 €	375.000,00
R.Dta.do Viso,nº120-u8710,Ramalde		49.680,00 €	49.050,00
R.Dta. do Viso,224-u8711,Ramalde		3.023.880,00 €	2.985.630,00
R.Dta.do Viso,244-u8712,Ramalde		3.124.840,00 €	3.085.320,00
Qta.Jacarandás,Lte 2.Olhão		198.150,00 €	186.444,00
Qta.Jacarandás,Lte 3,Olhão		198.150,00 €	186.444,00
Qta.Jacarandás,Lte 4, Olhão		20.500,00 €	19.103,00
Qta.Jacarandás,Lte 5,Olhão		20.500,00 €	19.103,00
Qta.Jacarandás,Lte 6.Olhão		20.500,00 €	19.103,00
	a transportar 6	491.486.550,98 €	577.139.803,87 €

	(CONTINUAÇÃO)	Ano 2016	Ano 2015
	a transportar 6	491.486.550,98 €	577.139.803,87 €
Qta.Jacarandás,Lte 7.Olhão		20.500,00 €	19.103,00 €
Qta.Jacarandás,Lte 8, Olhão		20.500,00 €	19.103,00 €
Qta.Jacarandás,Lte 9, Olhão		20.500,00 €	19.103,00 €
Qta.Jacarandás,Lte 10, Olhão		20.500,00 €	19.103,00 €
Qta.Jacarandás,Lte 11, Olhão		20.500,00 €	19.103,00 €
Qta.Jacarandás,Lte 14.Olhão		20.500,00 €	19.103,00 €
Qta.Jacarandás,Lte 15, Olhão		20.500,00 €	19.103,00 €
R.S.Nicolau,frL-U1619-Sta Mª Feira		212.000,00 €	208.468,00 €
R.S.Nicolau,frM-U1619,Sta.Mª.Feira		410.000,00 €	414.187,00 €
Lgo Igreja,4,fr.A-U1154-Alvito		162.800,00 €	158.200,00 €
Pça Municipio,6-fr.D-U4633-Castro V		113.900,00 €	113.900,00 €
R.Part.R.Poeta C.,frB-U1848-Anadia		92.000,00 €	92.558,00 €
R.Partic.R.Poeta C-fr-F-U1848-Anadi		263.000,00 €	262.747,00 €
Qta.Carramona,frA-U1639-Aveiro		102.525,15 €	96.314,40 €
Qta.Carramona,fr.A-U1640-Aveiro		104.081,00 €	97.776,00 €
Qta.Carramona,fr.A-U1641,Aveiro		96.364,80 €	96.364,80 €
Qta.Carramona,fr.A-U1642-Aveiro		96.516,00 €	96.516,00 €
R.S.Marcos Campo,59-U3993-R.Monsara		304.200,00 €	310.500,00 €
Rossio M.Pombal,16,7,8-U1083,Estrem		400.000,00 €	371.800,00 €
R.S.Sebastião,10,fr.B-U3288-Castro		233.000,00 €	232.400,00 €
SF Almad-R.GS.Correia 150307-U973-C		205.500,00 €	205.500,00 €
SF Almad-R.GS Correia 150307-U973-D		207.000,00 €	207.000,00 €
SF Almad-R.GS Correia 150307-U973-E		232.500,00 €	232.500,00 €
R.Cidade Goa/A.Moscavid.fr.CN-p1860		23.968.300,00 €	23.445.000,00 €
Casal Soeirinho,Sob. Curvo,u2341,TV		1.601,22 €	1.601,22 €
Casal Soeirinho,Sob.Curvo,u2342,TV		113.185,19 €	113.185,19 €
Casal Soeirinho,Sob.Curvo,r106EE-TV		28.420,00 €	26.340,00 €
Rua Sto.Antº, Cartaxo,u-6909		330.000,00 €	345.878,00 €
Armaz.em Lugar Mabarrecada,U6184		397.000,00 €	411.448,00 €
R. Serpa Pinto,75-83,U-859,VNG		0,00 €	249.834,00 €
R.Serpa Pinto, 75-83,U-4089,VNG		0,00 €	122.134,00 €
R.Serpa Pinto, 75-83,U-4396,VNG		0,00 €	1.221.496,00 €
Água Franca,Pontével, U-1985, Cartx		143.136,00 €	143.136,00 €
Bairro S. Bento, U-1052-P, Chaves		174.400,00 €	177.376,00 €
Rua Rodrigo da Fonseca,198-202,Lx		5.291.029,72 €	5.273.837,35 €
Estabel. Prisional de Santarém		1.335.000,00 €	1.337.400,00 €
R.CMR Franc.,13-17,frC,U4122,Alcoch		88.600,00 €	89.900,00 €
R.CMR Fransc.13-17.fr.D-U4122-Alcoc		119.400,00 €	122.300,00 €
Av.25Abr,113,fr.H U761,M.Canavezes		72.000,00 €	78.609,00 €
	a transportar 7	526.927.510,06 €	613.629.730,83 €

	(CONTINUAÇÃO)	Ano 2016	Ano 2015
	a transportar 7	526.927.510,06 €	613.629.730,83 €
Av.25Abr,113,fr.I U761,M.Canavezes		30.000,00 €	32.026,00 €
Av.25Abr,113, fr.J U761,M.Canavezes		37.000,00 €	39.789,00 €
Av.25Abr.113 fr.K U761,M.Canavezes		30.000,00 €	32.996,00 €
Av.25Abr.113, fr.L U761,M.Canavezes		11.000,00 €	12.131,00 €
Av.25Abr,113 fr.M U761 M.Canavezes		35.000,00 €	37.849,00 €
Av.25Abr.113,fr. N U761 M.Canavezes		28.000,00 €	30.085,00 €
R.MR Alm.,130-168 fr.A U3707,Gondom		131.418,00 €	115.011,00 €
R.MR Alme,130-168 fr.E U3707,Gondom		166.988,00 €	175.367,00 €
R.MR Alm.130-168 fr.F U3707,Gondoma		122.152,00 €	106.901,00 €
R.MR Alm.130-168, fr.G U3707,Gondom		30.637,00 €	23.542,00 €
R.MR Alm.130-168, fr.H U3707,Gondom		20.332,00 €	15.251,00 €
R.MR Alm.130-168 fr.I U3707,Gondoma		182.925,00 €	198.728,00 €
A.Boavista,757-67 fr.A U10636,Porto		29.400,00 €	28.874,00 €
A.Boavista,757-67 fr.B U10636,Porto		606.500,00 €	523.669,00 €
A.Boavista,757-67 fr.C U10636,Porto		546.600,00 €	535.955,00 €
A.Boavista,757-67 fr.D U10636,Porto		610.400,00 €	598.515,00 €
A.Boavista,757-67 fr.E U10636,Porto		610.400,00 €	598.515,00 €
A.Boavista,757-67 fr.F U10636,Porto		610.400,00 €	598.515,00 €
A.Boavista,757-67 fr.G U10636,Porto		516.300,00 €	523.436,00 €
A.Boavista,757-67 fr.H U10636,Porto		500.600,00 €	490.857,00 €
A.Boavista,757-67 fr.I U10636,Porto		500.600,00 €	490.857,00 €
AvFernão Magalh.431-7,U2243,Coimbra		1.404.300,00 €	1.403.800,00 €
Av.Alm.Reis,101-101A,frB,U1906B,Lx		0,00 €	2.040.000,00 €
R.Sta.Marta,55G-H,fr.A,U921A,Lx		828.100,00 €	769.699,73 €
R.Sta.Marta,55-55A-B,frB,U921B,Lx		5.278.300,00 €	5.887.000,00 €
Rua Artilharia Um,33,U736,Lisboa		0,00 €	4.260.000,00 €
R.Gen.H.Delgado,48-54-Cinfaes-U1663		247.200,00 €	232.848,00 €
R.Sá Bandeira,37-VianaCastelo-U2167		706.969,00 €	725.000,00 €
AvJose EV Neves,16-18-Entronc.U1238		239.200,00 €	265.500,00 €
R.TenCor.Salgue.Maia.1-TNovasU2158I		128.250,00 €	132.700,00 €
R.TenCor.Salgue.Maia,3-TNovasU2210G		73.350,00 €	76.700,00 €
R.TenCor.Salgue.Maia,3-TNOvasU2210H		33.750,00 €	35.200,00 €
Lg.Barata,2-2B-CampoMaior-U249Afr.B		105.000,00 €	105.000,00 €
Pc.25 Abril-Caldas Rainha-U7978 B		902.800,00 €	906.300,00 €
Vlverde Baixo,fr.O-AValdevez-U4730		70.604,00 €	76.519,00 €
Valverde Baixo,frP-AValdevez-U473P		71.277,00 €	83.556,00 €
Valverde Baixo,fr.Q-AValdevez-U473Q		85.992,00 €	98.431,00 €
Valverde Baixo,fr.R-AValdevez-U473R		56.976,00 €	55.339,20 €
Valverde Baixo,fr.S-AValdevez-U473S		96.282,00 €	110.209,00 €
	a transportar 8	542.612.512,06 €	636.102.401,76 €

	(CONTINUAÇÃO)	Ano 2016	Ano 2015
	a transportar 8	542.612.512,06 €	636.102.401,76 €
AvGener.H.Delgado,ltA-Sines-U2511A		121.090,00 €	127.512,00 €
AvGener.H.Delgado,LtB-Sines-U2511B		125.650,00 €	118.500,00 €
U.Pinhal Vila,14-S.Magos-U4098A frA		48.041,13 €	41.900,00 €
U.Pinhal Vila,14-S.Magos-U4098 frB		56.500,00 €	46.000,00 €
R.Dr.Costa Junior,31-33-Braga-U2264		1.935.610,00 €	1.899.000,00 €
R.M.Coutinho,63-145Braga-frAU1055A		83.972,40 €	91.273,00 €
R.M.Coutinho,63-145Braga-frB-U1055B		55.781,70 €	66.934,00 €
R.M.Coutinho,63-145Braga-frC-U1055C		43.034,23 €	33.467,00 €
R.M.Coutinho,63-145Braga-frD-U1055D		109.164,20 €	97.358,00 €
R.M.Coutinho,49-147Braga-frA-U1077A		145.752,20 €	160.093,00 €
R.M.Coutinho,49-147Braga-frB-U1077B		59.380,50 €	71.802,00 €
R.M.Coutinho,49-147Braga-frC-U1077C		106.765,00 €	100.857,00 €
AvDrEng.Ribeiro,96/8AguedaU2406AfrA		265.437,00 €	308.400,00 €
AvDrEngRibeiro,96/8AguedaU2406BfrB		126.551,00 €	147.000,00 €
R.Cap.Salgueiro Maia13LagosU1896frB		324.460,08 €	324.460,08 €
Av.5 de Outubro,45-frA-Fafe-U3654A		249.322,00 €	241.875,00 €
Av.5 de Outubro,45-fr.B-Fafe-U3654B		226.129,00 €	222.525,00 €
Pc.da Republica-Beja-U799		617.700,00 €	661.300,00 €
Av.1º Maio-fr.B-Aljustrel-U3796B		193.600,00 €	174.000,00 €
R.Sousa Prado,9B-Odemira-U1276		176.000,00 €	176.000,00 €
R.Foral,20-fr.B-Oliv.Bairro-U1818B		77.616,00 €	77.616,00 €
R.Foral,20-fr.C-Oliv.Bairro-U1818C		57.500,00 €	51.408,00 €
Tv.da Caraca,16-18-Evora-U801		902.000,00 €	986.700,00 €
Av.Eng.Duarte Pacheco-Alcoutim-U149		215.250,00 €	229.800,00 €
R.Vidigueira,5-5B-frA-Portel-U1732A		68.500,00 €	68.500,00 €
R.Pr.ARG Vascon,3-frA-O.Hosp.U1170A		40.700,00 €	40.700,00 €
R.Pr.ARG Vascon.3-frB-O.Hosp.U1170B		42.100,00 €	43.140,00 €
R.Pr.ARG Vascon.3-frC-O.Hosp.U1170C		55.200,00 €	56.970,00 €
R.Pr.ARG Vascon.5-frA-O.Hosp.U1172A		151.100,00 €	153.590,00 €
R.DrFra.A.Dinis,51-frY-F.Foz-U4466Y		843.100,00 €	796.500,00 €
AvDrPa.Marcelino-frB-Moimenta-U313B		42.900,00 €	43.132,00 €
Av.DrPa.Marcelino-frA-MoimentaU314A		50.100,00 €	50.320,00 €
R.do Jardim-Sever do Vouga-U1334		251.819,00 €	275.000,00 €
R.Eng.Amaro da Costa,14-Nelas-U1863		142.787,40 €	142.787,40 €
LgM.Carmona/PçDrFSZenha-GuardaU1020		1.145.800,00 €	1.150.400,00 €
AvD.NAPereira,387r/c-BarcelosU1233C		160.611,00 €	179.554,00 €
AvD.NSPereira,387r/c-BarcelosU1233D		640.567,00 €	683.304,00 €
AvD.NAPereira,387r/c-BarcelosU1233E		154.876,00 €	173.142,00 €
Zona Quintaloes,rc-VidigueiraU2397B		80.000,00 €	80.000,00 €
	a transportar 9	552.804.978,90 €	646.495.221,24 €

	(CONTINUAÇÃO)	Ano 2016	Ano 2015
	a transportar 9	552.804.978,90 €	646.495.221,24 €
R.Ponta Delgada,69/69A-U1935		0,00 €	2.094.000,00 €
Hospital de Santa Marta		18.007.080,00 €	18.007.080,00 €
R.PF.MJFerreira,38-42U4223"A"RMaior		91.800,00 €	72.000,00 €
R.PFMJFerreira,38-42U4223"B"RMaior		91.800,00 €	105.000,00 €
Campo Martires da Patria,3 U1383,Lx		2.815.100,00 €	2.849.200,00 €
R.S.Tomé e Principe,"S"-U4769,Quart		31.174,70 €	33.593,50 €
R.S.Tomé e Principe,"T"-U4769,Quart		32.321,14 €	34.828,89 €
R.S.Tomé e Principe,"U"-U4769,Quart		31.938,99 €	34.417,09 €
R.S.Tomé e Pricipe,"X"-U4769,Quart		31.938,99 €	34.417,09 €
R.S.Tomé e Principe,"Z"-U4769,Quart		31.938,99 €	34.417,09 €
R.S.Tomé e Principe,"AA"-U4769Quart		28.414,69 €	30.619,35 €
R.S.Tomé e Principe,"AB",U4769Quart		26.631,32 €	28.697,60 €
R.S.Tomé e Principe,"AC"U4769,Quart		4.296,58 €	4.629,94 €
R.S.Tomé e Principe,"AI"U469,Quart		29.178,99 €	31.442,95 €
R.S.Tomé e Principe,"AJ",U4769Quart		21.145,29 €	22.785,92 €
R.S.Tomé e Principe,"AL",U4769Quart		18.139,02 €	19.546,39 €
R.S.Tomé e Principe "AM",U4769,Quar		28.414,69 €	30.619,35 €
R.S.Tomé e Principe,"AN"U4769,Quart		26.631,32 €	28.697,60 €
R.S.Tomé e Principe,"AO",U4769Quart		27.735,31 €	29.887,25 €
R.GSilvaFreire,158-fr"B"U2684,SMOli		400.200,00 €	404.971,50 €
R.GSFreire,158,fr"C"U2684,SMOlivais		152.215,20 €	152.215,20 €
R.GSFreire,158,fr"D"U2684,SMOlivais		152.215,20 €	152.215,20 €
R.GSFreire,158,fr"E"U2684,SMOlivais		152.215,20 €	152.215,20 €
R.GSFreire,158,fr"F"U2684,SMOlivais		152.215,20 €	152.215,20 €
SF Ovar-RCAraia Chaves,4,Ovar U9205		616.140,00 €	651.000,00 €
SF Trofa-R.J.M.Machado,139 U7585		322.585,00 €	344.800,00 €
SF V.Real-R.Visc.Carnaxide,65 U2862		457.921,00 €	494.400,00 €
SF M.Grande-R.Portas Verdes,5 U9522		573.800,00 €	555.200,00 €
DF Coimbra-Av.F.Magalhães,424 U3526		2.388.600,00 €	2.407.400,00 €
SF Coimbra1-R.Part.LadBat.,25 U1056		1.265.100,00 €	1.324.100,00 €
SF Salv.Magos-R.Salg.Maia,Lt1 U1489		99.288,00 €	87.500,00 €
Rua. Joaquim Pedro Monteiro, 25 - A - 1º		763.500,00 €	0,00 €
Rua Lavadouros, 6		506.100,00 €	0,00 €
Rua Lavadouros, 4		173.900,00 €	0,00 €
Estrada de Bicesse, Estoril		342.064,80 €	0,00 €
		582.698.718,59 €	676.899.333,55 €
	TOTAL Mercadorias	**582.698.718,59 €**	**676.899.333,55 €**

Os adiantamentos por conta de compras podem ser discriminados como se segue:

	2016	2015
Av Eng Arantes Oliveira 193 Evora	5.223.200,00	5.328.300,00
Calç Ajuda 151 a 155	7.077.000,00	7.130.000,00
Casal dos Zunidos	20.000.005,00	20.000.005,00
Estab Prisional de Pinheiro da Cruz	80.513.000,00	81.275.002,50
Hospital Curry Cabral, Lx	18.337.900,00	18.261.000,00
Rua Monte do Vale	953.293,00	945.000,00
Terras do Guiao	1.325.748,12	1.325.748,12
Imov Quinta da Cartuxa	9.708.123,04	6.532.000,00
PM29/Terras do Desembargador	41.607.300,00	41.500.000,00
Quartel da Cumeada, Coimbra	6.261.850,00	6.246.000,00
Forte do Areeiro	1.272.800,00	1.104.000,00
Quartel do Bom Pastor	1.885.000,00	1.804.200,00
Quinta Aguas Livres Belas	4.387.735,10	4.387.735,10
Outros	152.425,00	1.555.025,00
	198.705.379,26	197.394.015,72

Em resultado das avaliações efetuadas aos imóveis registados em adiantamentos por conta de compras constantes da listagem anterior, resultou a necessidade de se reconhecerem imparidades no valor de 0,9 milhões de euros.

Por outro lado, foi possível registar 3,5 milhões de euros de reversões de imparidades criadas em anos anteriores.

14. – Clientes

Esta rubrica tem a seguinte composição:

CLIENTES	31-12-2016	31-12-2015
Clientes c/c	78.817.250,10	64.860.967,70
Total	78.817.250,10	64.860.967,70

Os Clientes C/C discriminam-se, na sua maioria, como segue:

	2016	2015
Gan. Plan. Pol. Ministerio Agricultura	2.900.705,68	2.752.231,36
Secretaria Geral Min Cultura	10.906.621,64	8.711.830,52
Admin. Regional de Saúde	2.958.952,86	2.613.132,50
Centro Hospitalar de Lisboa	36.169.576,10	30.041.453,88
DG Inf.Est.Minist.Defesa Nacional	11.800.032,02	8.839.707,14
CCDR Alentejo	3.665.836,50	3.021.584,04
Outros	10.415.525,30	8.881.028,26
	78.817.250,10	**64.860.967,70**

Do saldo de clientes em dívida a 31 de dezembro de 2016, o total em dívida relacionado com rendas e compensações por ocupação de imóveis ascendia a cerca de 74,4 milhões de euros.

Atendendo a que o Saldo de Clientes corresponde, na sua integralidade, a dívidas de entidades públicas ou seja, do Estado, e que sendo o capital da Sociedade integralmente público, o Estado é, ainda que indiretamente, o seu único acionista, dele dependendo a sua subsistência, verificam-se os requisitos para que tais créditos, por natureza, só possam ser considerados como totalmente recuperáveis, seja em dinheiro, seja em espécie.

Em acréscimo, esclarece-se que:

(i) A dívida relativa ao Gabinete de Planeamento, Políticas e Administração Geral do Ministério da Agricultura (GPP) bem como a demais dívida das entidades públicas incluídas em "Outros" no quadro *supra*, aguardam a autorização da Secretaria de Estado do Orçamento para utilização do respetivo saldo de gerência na liquidação das mesmas;

(ii) No caso da dívida de rendas do Teatro Camões – Ministério da Cultura – a DGTF tem em estudo a preparação de um conjunto de imóveis que possam vir a ser transmitidos à Sociedade em permuta daquele equipamento;

(iii) No que ao Ministério da Saúde respeita (dívidas da ARS e do CHL) prosseguem os contactos para concretização da operação que permitirá que parte substancial da dívida seja paga em imóveis – já identificados e avaliados - e o remanescente em dinheiro, estando também em curso os contactos com o Ministério da Defesa Nacional tendentes à estruturação de um conjunto de imóveis – pendentes de avaliação pela Sociedade - a transmitir à Sociedade em pagamento da respetiva dívida;

(iv) Finalmente e no que à CCDR Alentejo respeita, estão em curso negociações tendentes à recompra do imóvel respetivo.

15. - Caixa e depósitos bancários

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2016:

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2016	31-12-2015
Caixa	416,60	600,00
Depósitos Bancários	23.562.002,76	51.797.670,55
	23.562.419,36	**51.798.270,55**

O saldo depositado junto do IGCP a 31 de dezembro de 2016 era de 23,6 milhões de euros. A Sociedade dá cumprimento ao Princípio da Unidade de Tesouraria, mantendo, com a autorização da Tutela, um saldo médio reduzido em conta bancária da banca comercial.

16. – Capital Próprio

O capital nominal da ESTAMO, no valor de 850.000.000 euros é composto por 170.000.000 ações nominativas de 5 euros cada e é detido integralmente pela Parpública – Participações Públicas SGPS, SA.

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	850.000.000,00			850.000.000,00
Ajust. partes capital	0,00			0,00
Reservas Legais	1.037.298,49			1.037.298,49
Reservas Livres	12.533.889,12			12.533.889,12
Resultados transitados	-101.391.796,84	783.626,57		-100.608.170,27
Resultado Líquido	783.626,57	14.780.672,08		15.564.298,65
Total	762.963.017,34	15.564.298,65	0,00	778.527.315,99

A rubrica reservas não distribuíveis é composta essencialmente pela reserva legal constituída em conformidade com o artigo 295º do Código das Sociedades Comerciais, o qual prevê que esta seja dotada com um mínimo de 5% do resultado líquido do período até à concorrência de um valor

correspondente à quinta parte do capital social. Esta reserva não é distribuível, salvo em caso de liquidação da Sociedade, podendo ser igualmente utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

A rubrica resultados transitados corresponde aos resultados líquidos dos períodos anteriores, conforme deliberações efetuadas nas assembleias gerais. Encontram-se ainda registadas nesta rubrica as alterações decorrentes da aplicação pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro.

17. – Provisões

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2016:

Provisões (Balanço) Não correntes	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições p/utilização	Montantes revertidos	Saldo Final
Provisões					
Provisão p/ processos judiciais em curso	458.000,00				458.000,00
Outras Provisões	3.072.278,18	2.503.956,81			5.576.234,99
	3.530.278,18	2.503.956,81	0,00	0,00	6.034.234,99

A Gestão exerce julgamentos consideráveis para determinar se existe uma obrigação presente como resultado de um evento passado, ou se é provável, na data das demonstrações financeiras, que de acontecimentos passados possam resultar saídas de recursos, e se o montante da obrigação pode ser estimado com fiabilidade. A Sociedade revê periodicamente o estado desses processos recorrendo a aconselhamento tanto interno como externo. Estas decisões estão sujeitas a alterações conforme novas informações estiverem disponíveis. O valor necessário a provisionar pode mudar no futuro devido a novos desenvolvimentos nesta matéria em particular.

A provisão constituída no montante 3.072.278 euros, visa cobrir a responsabilidade assumida contratualmente, no momento da compra ao Estado, de partilhar com este último, caso exista, a mais-valia futura obtida aquando da venda dos imóveis em causa. Durante o ano de 2016 este montante foi reforçado em 2.503.957 euros, na sequência da venda dos imóveis Chalet do Faial e Quartel da Estrela.

18. - Financiamentos obtidos

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2016:

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31-12-2016		31-12-2015	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Suprimentos		235.523.938,74	42.474.515,72	287.321.610,02
Juros de suprimentos	5.600.570,42		6.630.555,88	
Empréstimo Sindicado			14.330.605,00	
	5.600.570,42	**235.523.938,74**	**63.435.676,60**	**287.321.610,02**

Em 2000 foi celebrado um empréstimo sindicado pela LOCACEST (incorporada em 2007 na ESTAMO) no valor de 43 385 milhares de euros através de um contrato de mútuo com fiança e penhor de créditos. Este empréstimo destinou-se exclusivamente a financiar a aquisição, efetuada em 16 de dezembro de 1999, dos imóveis "Teatro Luís de Camões" e "Pavilhão do Conhecimento", sitos na Expo 98. Em abril de 2016 foi amortizada a última prestação de capital deste empréstimo, no montante de 14.330 milhares de euros.

As respetivas posições credoras a 31 de dezembro de 2016 e 2015 são as seguintes:

Suprimentos obtidos	31-12-2016	31-12-2015
Não corrente		
PARPÚBLICA	235.523.938,74	287.321.610,02
	235.523.938,74	**287.321.610,02**
Corrente		
PARPÚBLICA	0,00	42.474.515,72
	0,00	**42.474.515,72**

Em finais de dezembro de 2016, foi obtida autorização para utilizar o saldo de gerência, no valor de 51 797 milhares de euros, em amortização de dívida à Parpública. Esta amortização extraordinária permitiu antecipar a amortização de capital prevista para o exercício de 2017 e parte da primeira prestação de 2018.

19. – Fornecedores

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2016:

Fornecedores	31-12-2016	31-12-2015
Fornecedores conta corrente	352.083,53	1.138.694,31
	352.083,53	**1.138.694,31**

O saldo de fornecedores respeita a valores não vencidos, que foram pagos no início de 2017 de acordo com as condições de pagamento estabelecidas, não apresentando a empresa dívidas em mora para com os seus fornecedores.

20. - Outras contas a pagar

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2016:

	31-12-2016		31-12-2015	
Outras Contas a Pagar	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Credores por Acréscimos de Gastos:				
Fees de gestão	527.547,48		1.052.525,55	
Remunerações a Liquidar	97.370,91		51.094,52	
Juros a Liquidar			208.261,61	
Diversos	28.000,00		301.446,20	
Adiantamentos por conta de Vendas	5.631.625,00		30.301.185,00	
Outros Credores	841.731,64		1.049.837,69	
Clientes - saldos credores	240.171,87		82.563,81	
	7.366.446,90		**33.046.914,38**	

Os adiantamentos por conta de vendas incluem um valor de 5.4 milhões de euros referente ao Imóvel da Avenida 5 de Outubro, 87, cuja escritura se prevê outorgar no corrente exercício de 2017. Em 2015, esta rubrica, no total de 30,3 milhões, incluía 26 milhões de euros relativos ao imóvel Pavilhão do Conhecimento.

A Sociedade regista os rendimentos e os gastos de acordo com o princípio do acréscimo (especialização de exercícios) pelo qual são reconhecidos à medida que são gerados,

independentemente do momento em que as quantias são recebidas ou pagas. A rubrica Credores por Acréscimos de Gastos totaliza o montante de 652.918,39 (em 2015: 1.613.327,88 euros).

21. - Vendas e Prestações de serviços

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Rédito das Vendas e dos Serviços prestados	2016	2015
Vendas		
Mercado Interno	108.187.296,64	78.647.294,24
	108.187.296,64	**78.647.294,24**
Prestações de Serviços		
Rendas	34.763.330,95	38.205.181,67
	34.763.330,95	**38.205.181,67**
	142.950.627,59	**116.852.475,91**

O Volume de Negócios (VN) incorpora não só as vendas e rendas evidenciadas no quadro acima, mas também as compensações (ver nota 28).

As vendas de imóveis em 2016 podem ser decompostas como se segue:

	2016
R.Soc.Farmaceutica,36-38,Lx	1.275.000,00
Av. Almirante Reis, 101, Lx	2.040.000,00
Rua das Janelas Verdes, Lx	1.382.000,00
PM 95, Antigo Quartel da Bateria do Carrascal, Linda-a-Velha	5.300.000,00
Largo do Intendente, Lx	4.500.000,00
Pavilhão do Conhecimento dos Mares ou Museu da Ciência	24.852.174,00
Rua D. Carlos Mascarenhas, nº 46-46B, Lisboa	1.201.000,00
Azenha da Baleia e Courelas do Bico e da Marinha do Sal, S.Juliã	62.500,00
Largo da Boavista, frações "C","D" e "E",Mafra	602.522,64
Chalet Faial	3.500.000,00
R. da Junqueira	5.171.000,00
R. Conselheiro José Silvestre Ribeiro	2.981.000,00
Quartel da Estrela	9.700.000,00
R. Serpa Pinto, nºs 75 a 83, Vila Nova de Gaia	1.410.000,00
Rua Castilho 203 / R. Padre António Vieira 1, Lisboa	12.500.000,00
Rua da Artilharia Um, 33, Lisboa	4.260.000,00
R.Filipe Folque, nºs 67 a 67-C, Lisboa (conjunto de 8 frações)	2.925.100,00
Tenente Espanca	2.700.000,00
Rua de Ponta Delgada N69 e 69-A	2.250.000,00
APSS Setubal	1.620.000,00
Casal Ribeiro 48	3.510.000,00
Estefânia 14-16	2.850.000,00
Av Santos Dumont	4.610.000,00
Av. Casal Ribeiro nº 16	6.985.000,00
	108.187.296,64

22. - Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2016:

CMVMC	2016	2015
Inventário Inicial	874.293.349,27	870.887.603,95
Compras (inclui TAAD, Impostos e obras)	7.730.369,83	28.451.953,64
Regularizações	-8.798.007,47	43.514.615,75
Inventário Final	781.404.097,85	874.293.349,27
	91.821.613,78	**68.560.824,07**

23. - Fornecimentos e serviços externos

Os fornecimentos e serviços externos podem ser decompostos como se segue:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2016	2015
Trabalhos Especializados	1.085.095,35	1.566.397,44
Publicidade e Propaganda	29.434,30	170.301,82
Vigilância e Segurança	857.213,02	1.027.733,20
Honorários	30.750,00	29.801,92
Comissões		281.030,40
Conservação e Reparação	219.534,08	294.283,01
Material de escritório	5.979,83	1.849,75
Electricidade	448.259,50	400.456,09
Água	71.990,29	70.942,39
Deslocações, Estadas e Transportes	3.605,27	2.586,31
Rendas e Alugueres	80.735,49	50.181,34
Seguros	284.186,14	338.365,26
Contencioso e Notariado	5.563,39	6.711,28
Condomínios	82.768,59	82.626,52
Outros	68.578,78	127.078,83
	3.273.694,03	**4.450.345,56**

24. - Gastos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição:

GASTOS COM O PESSOAL	2016	2015
Remunerações	606.801,15	281.957,03
Encargos sobre Remunerações	144.541,90	67.732,28
Seguros	7.141,19	3.998,63
Outros Gastos com o Pessoal	1.329,00	2.338,93
	759.813,24	**356.026,87**

As remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais da ESTAMO em 2016, foram:

Remunerações aos orgãos sociais	2016	2015
Conselho de administração	239.456,72	135.878,25
Conselho Fiscal	43.921,75	41.664,00
Assembleia Geral	921,75	1.787,00
ROC	14.400,00	14.400,00

Em 2015, o Conselho de Administração apenas foi remunerado por esta Sociedade a partir de julho de 2015, após a fusão da Sagestamo na Parpública.

25. - Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Ajustamentos de inventários	2016		2015
	Perdas em Inventários	Reversão de ajustamentos em Inventários	
Mercadorias	16.905.139,31	7.549.461,08	-14.374.575,45
Adiantamento por compra de compras	920.102,50	3.549.297,37	-797.488,88
Perdas por imparidade			
	17.825.241,81	11.098.758,45	-15.172.064,33
	-6.726.483,36		

As perdas e reversões nos ajustamentos são registados em função do valor realizável líquido, o qual se encontra estimado em 31 de dezembro de 2016 com base em avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes.

26. - Aumentos / reduções de justo valor

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Aumentos/Reduções JV	2016	2015
Ajustamentos Positivos		
Propriedades de Investimento	413.600,00	0,00
	413.600,00	0,00

Aumentos/Reduções JV	2016	2015
Ajustamentos Negativos		
Propriedades de Investimento	17.300,00	-1.357.082,90
	17.300,00	-1.357.082,90

O apuramento do justo valor das propriedades de investimento tem por base avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes com referência a 31 de dezembro de 2016.

27. – Imparidade (dívidas a receber)

O detalhe do valor apurado na rubrica de Imparidade (dívidas a receber), para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, é o seguinte:

Imparidades (reforço / reversões)	2016	2015
Juros	778.538,47	311.331,61
Outros saldos devedores	536.303,36	
	1.314.841,83	**311.331,61**

Quando os imóveis não são pagos integralmente no momento da escritura, a Sociedade celebra contrato com a contraparte, o qual prevê, entre outros, o débito de juros associado ao montante em dívida. A rubrica Juros refere-se assim aos montantes debitados ou a debitar a terceiros, a título de juros, mas que, atendendo à respetiva morosidade na regularização das dívidas, é expectável a dificuldade na sua recuperação. Deste modo, a Administração considerou prudente reconhecer uma imparidade sobre tais montantes.

Já a rubrica Outros saldos devedores refere-se a parte de um saldo devedor, com antiguidade, cuja recuperabilidade integral, de acordo com as reuniões havidas, será difícil, atendendo a que se trata de sociedade em fase de liquidação.

28. - Outros rendimentos e ganhos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Outros Rendimentos e Ganhos	2016	2015
Proveitos Suplementares	520.668,23	394.612,14
Outros rendimentos e Ganhos (Compensações)	8.701.420,17	9.290.351,26
Beneficio Penalidades Contratuais	0,00	625,00
Juros Sobre Contratos	604.208,63	604.208,63
Correcções relativas a exercicios anteriores	497.194,31	5.879.108,53
Outros	351.803,08	147.251,86
	10.675.294,42	**16.316.157,42**

A rubrica "Outros rendimentos e Ganhos" no montante de 8.701.420,17 euros regista as compensações contratualmente previstas nos CPCV respetivos, por ocupação dos imóveis relativamente aos quais não se encontra ainda formalizado o contrato de arrendamento respetivo.

A rubrica "Correções relativas a exercícios anteriores" no montante de 497.194,31 euros regista, essencialmente, o valor relativo às faturas emitidas a distintas entidades, pelo motivo apresentado no ponto seguinte.

29. - Outros gastos e perdas

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2016	2015
Impostos	1.073.214,97	1.112.593,29
Compensação por ocupação de imóveis	243.095,19	1.876.935,00
Acordo Revogatório de CPCV	219.192,00	1.315.150,44
Correcções exercicios anteriores	1.992.203,54	5.191.051,69
Diversos	1.710.061,31	553.215,41
	5.237.767,01	**10.048.945,83**

Em consequência da revogação em dezembro de 2012, da promessa de compra e venda estabelecida com a Fundação de Ciência e Tecnologia (FCT) tendo por objeto o imóvel denominado de Pavilhão do Conhecimento e da qual se deu nota no Relatório relativo ao respetivo exercício, a ESTAMO reconhece(eu) em cada exercício os custos relativos à devolução, em consequência de tal revogação, do montante que havia recebido da referida FCT a título de sinal .

O saldo da rubrica "Acordo Revogatório de CPCV", totalizou em 2016 o montante de 219.192,00 euros.

O saldo da rubrica "Compensação por ocupação de imóveis", que totalizou o montante de 243.095,19 euros, refere-se às compensações pagas ao Promitente Comprador do mesmo imóvel em virtude da não concretização da escritura(situação sanada em fevereiro de 2016).

A rubrica " Correções relativas a exercícios anteriores" no montante de 1.992.203,54 euros regista, essencialmente, o valor referente a notas de crédito emitidas e relativas a rendas de anos anteriores, mas compensadas por outras faturas com data de 2016 – em virtude das entidades devedoras apenas procederem ao pagamento nestes moldes.

Em 2016, na rubrica Diversos, destaca-se o montante relativo a insuficiência de estimativa de imposto em 1.662.938,87 euros.

30. - Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O valor desta rubrica é composto por:

Gastos/Reversões de depreciação e amortização	2016	2015
Ativos Fixos Tangíveis		
Equipamento de Transporte		
Equipamento Administrativo	65.959,92	67.683,85
Outros Ativos Fixos Tangiveis	470,97	279,44
Sub Total	**66.430,89**	**67.963,29**
Ativos Intangíveis		
Programas de Computador	169,74	169,74
Sub Total	**169,74**	**169,74**
Total	**66.600,63**	**68.133,03**

31. - Rendimentos e gastos similares obtidos / suportados

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados	2016	2015
Rendimentos e Ganhos		
Juros bancários Obtidos		56,52
Juros Vendas em Prestações	843.986,74	795.174,40
Juros sobre contratos promessa-compra	287.790,67	373.414,12
	1.131.777,41	**1.168.645,04**
Gastos e Perdas		
Empréstimo sindicado	257.810,31	1.044.012,38
Juros de suprimentos	11.881.013,04	13.677.178,40
Outros Custos e Perdas Financeiros	10.435,39	33.634,78
	12.149.258,74	**14.754.825,56**

32. – Provisões (aumentos / reduções)

O detalhe do valor apurado na rubrica de Provisões, líquidas de dotações e reversões, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, é o seguinte:

Provisões (aumentos/reduções)	2016	2015
Provisões		
Provisão p/processos judiciais em curso		-445.439,85
Outras Provisões	-2.503.956,81	-496.601,63
	-2.503.956,81	**-942.041,48**

33. - Imposto sobre o rendimento do período

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2016:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	2016	2015
Gasto/Rendimento por Impostos correntes	-4.763.592,44	-2.630.680,93
Gasto por redução ou reversão de um activo por impostos diferidos		
Gasto/Rendimento relac c/origem e reversão de diferenças temporárias	-10.972.078,90	-14.901.349,53
Outros		
	-15.735.671,34	**-17.532.030,46**

A relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico é o seguinte:

Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de Impostos e o lucro contabilistico	**31-12-2016**	**31-12-2015**
Resultado antes de imposto	31.299.969,99	18.315.657,03
Gastos não dedutiveis	6.903.123,31	3.665.117,11
Tributações Autónomas		
Diferenças Temporárias		
Utilização de Prejuizos fiscais não reconhecidos anteriormente	-26.742.165,31	-15.386.541,90
Actualização de encargos com explorações agricolas		
Outros		
	11.460.927,99	6.594.232,24

A Sociedade está sujeita a tributação em sede de Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) à taxa de 21% e correspondente Derrama de 1,5%. Em cumprimento do estabelecido no parágrafo 47 da IAS 12, o cálculo do imposto corrente do exercício de 2016 foi influenciado pela aplicação da taxa de 21% no cálculo dos ativos por impostos diferidos, tendo sido realizado o recálculo dos ativos por impostos diferidos de anos anteriores que se espera utilizar dentro do período estabelecido para a dedução dos prejuízos fiscais.

Antes da submissão da Declaração Mod 22 de IRC, verificou-se que na estimativa de imposto considerada era insuficiente (ver nota 29), decorrente das mais-valias fiscais das propriedades de investimento alienadas em 2015 e das diferenças entre o valor de venda e valor patrimonial tributário dos imóveis vendidos A matéria coletável ascendeu a 10,5 milhões de euros em vez dos 6,6 milhões inicialmente previstos. Este efeito foi parcialmente compensado pelo maior aproveitamento de prejuizos fiscais que expiravam em 2015.

As declarações de autoliquidação da Estamo ficam sujeitas a inspeção e eventual ajustamento pelas Autoridades Fiscais durante um período de quatro anos. Assim, poderão vir a ter lugar

eventuais liquidações adicionais de impostos devido essencialmente a diferentes interpretações da legislação fiscal. No entanto, é convicção da Administração que não ocorrerão liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

34. - Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da Sociedade com entidades relacionadas são:

Saldos e Transações com Entidades Relacionadas em 31-12-2016	Empresa-mãe	Outras Partes Relacionadas
Saldos Passivos		
Parpublica (inclui ex: Sagestamo)	252.396.307,58	
Fundiestamo		184.561,16
Lazer e Floresta		21.296,98
Saldos Ativos		
Consest		3.225,44
Parpublica (inclui ex: Sagestamo)		
Fundiestamo		40.596,18
Lazer e Floresta		36.981,21
Rendimentos		
Vendas		
FEIIA Imopoupança		6.570.000,00
Outros		
Parpublica (inclui ex: Sagestamo)	367.769,05	
Fundiestamo		115.224,12
Lazer e Floresta		36.981,21
Consest		3.225,44
Gastos		
Parpublica (inclui ex: Sagestamo)	12.202.702,38	
Fundiestamo		184.561,16
Lazer e Floresta		21.296,98
Outras transações (Compras imóveis)		
FIIF Estamo		339.350,00

35.- Ativos e Passivos contingentes

O Título de alienação por ajuste direto do imóvel "Quinta das Conchinhas" continha uma cláusula de compensação, caso os pressupostos subjacentes à avaliação do imóvel, elemento

determinante na definição do preço, divergissem da realidade futura. Neste caso, a área do terreno e a área de construção são substancialmente inferiores ao inicialmente previsto. Por tal facto e ao abrigo do referido mecanismo de compensação, a Sociedade terá possivelmente direito a ser ressarcida no montante aproximado de 18,9 milhões de euros. Não são conhecidos quaisquer outros ativos e passivos contingentes.

36. - Eventos subsequentes relevantes

Não há conhecimento de eventos subsequentes que possam alterar a situação da empresa.

37. - Informações relevantes

Assinale-se que ao nível da Parpública, S.A., acionista da Sociedade, foi concluído o estudo da operação de reorganização da respetiva componente imobiliária da qual a Sociedade é obviamente parte, operação que se concretizou relativamente à fusão por incorporação da Sagestamo na Parpública, em finais de junho de 2015. A 2ª fase deste processo, que se prevê a fusão da Consest e Lazer e Floresta por incorporação na ESTAMO, está dependente da aprovação do pedido da concessão dos benefícios fiscais à operação, legalmente previstos.

38. - Divulgações de natureza não contabilística

A Sociedade:

- Não está em mora relativamente a impostos e a contribuições ou descontos para a segurança social (art.º 21 do Decreto-Lei n.º 411/91, de 17 de dezembro);
- Não detém ações próprias nem efetuou qualquer negócio que as envolvesse (art.º 324.º, n.º 2, do Código das Sociedades Comerciais);

Não realizou transações cujos efeitos não estejam refletidos nas demonstrações financeiras (art.º 66.º-A, 1 a), do Código das Sociedades Comerciais).

Relativamente aos membros dos órgãos sociais:

- Não efetuaram quaisquer negócios com a Sociedade (art.º 397.º do Código das Sociedades Comerciais);
- Não são, nem foram, titulares de ações ou obrigações da Sociedade ou de outras com as quais esta mantenha relação de domínio, por si ou através de quaisquer outras pessoas ou sociedades, não sendo relevante a apresentação em anexo ao relatório do órgão de administração das listas de títulos e acionistas referidas nos art.º 447.º e 448.º do Código das Sociedades Comerciais.

Lisboa, 16 de março de 2017

O Conselho de Administração

Dr. Francisco Cal
Presidente

Dr.ª Maria João Canha
Vice-presidente

Eng.º António Abecasis
Vogal Executivo

O Contabilista Certificado

Dr. Vítor Manuel Saraiva

IV. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

(Página intencionalmente deixada em branco)

Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

Em conformidade com os requisitos legais e estatutários vem o Conselho Fiscal apresentar o seu relatório sobre as ações de fiscalização exercidas e o seu parecer sobre o relatório, contas e proposta de aplicação de resultados, apresentados pelo Conselho de Administração da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A., relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

No âmbito das competências que lhe estão atribuídas, o Conselho Fiscal acompanhou a evolução da atividade da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A., zelou pela observância da lei, regulamentos e contrato de sociedade e supervisionou o processo de preparação e divulgação da informação financeira, tendo procedido:

- à análise dos documentos de prestação de contas, das políticas contabilísticas e critérios valorimétricos adotados, por forma a assegurar que os mesmos conduzem a uma correta avaliação do património e dos resultados;

- ao acompanhamento dos trabalhos realizados pela Grant Thornton & Associados, Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, e à análise da Certificação Legal das Contas referentes ao exercício de 2016, a qual não contem qualquer reserva.

Como base nas verificações efetuadas e nas conclusões extraídas é convicção deste Conselho que:

- o relatório de gestão descreve de forma adequada os aspetos mais significativos da evolução dos negócios, do desempenho e da situação patrimonial da Sociedade;

- as demonstrações financeiras e respetivos anexos proporcionam uma imagem verdadeira e apropriada da situação financeira da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A.

O Conselho Fiscal procedeu, ainda, à apreciação do Relatório de Governo Societário previsto no art.º 54º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, tendo constatado que a sua elaboração e conteúdo estão em conformidade com as orientações emanadas para o efeito pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças. Adicionalmente o Conselho Fiscal aferiu o cumprimento das orientações legais vigentes para o SEE, designadamente, o cumprimento das orientações relativas às remunerações vigentes em 2016.

Nestes termos, é parecer deste Conselho:

- que sejam aprovados o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício de 2016;
- que seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

Lisboa, 28 de março de 2017

António Gonçalves Monteiro – Presidente

Amaro Naves Laia – Vogal

Rui Miguel Nunes Antunes – Vogal

V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.

Edifício Amadeo Souza Cardoso
Alameda António Sérgio, 22, 11.º
1495-132 Algés
T: + 351 214 123 520
E-mail: gt.lisboa@pt.gt.com

Avenida Arriaga, 30 – 1.º B
9000-064 Funchal
T: + 351 291 200 540
E-mail: gt.funchal@pt.gt.com

Avenida da Boavista, 1361, 5.º
4100-130 Porto
T: + 351 220 996 083
E-mail: gt.porto@pt.gt.com

www.gthornton.pt

Certificação Legal das Contas

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A. (a Entidade), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 1.050.972.756 euros e um total de capital próprio de 778.527.316 euros, incluindo um resultado líquido de 15.564.299 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A. em 31 de dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Encontra-se em curso uma operação de reestruturação na área imobiliária, ao nível da Parpública, S.A, acionista da Empresa. Prevê-se que esta operação, iniciada em 2015 com a fusão por incorporação da Sagestamo, S.A. na Parpública, S.A., fique concluída em 2017. Uma vez que a Estamo, S.A. faz parte desta operação de reestruturação, a conclusão da mesma implicará alterações ao nível da atividade e da sua organização interna, tal como mencionado na nota 37 às demonstrações financeiras e no ponto 15 do relatório do Conselho de Administração.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente. Essas matérias devem ser consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada a esse respeito.

A nossa abordagem de auditoria foi baseada na avaliação dos riscos ao nível do reporte financeiro, tendo no caso desta Entidade sido identificadas as seguintes matérias relevantes de auditoria:

Riscos de distorção material mais significativos identificados	**Síntese da resposta dada aos riscos de distorção material identificados.**
• *Propriedades de investimento e Inventários*	
As rubricas de Propriedades de investimento e Inventários são suscetíveis de distorções relevantes nas demonstrações financeiras, nomeadamente no que respeita às avaliações regulares dos imóveis, por vezes complexas, para (i) determinar o justo valor em cada data de relato, no caso das propriedades de investimento; e (ii) testar o valor realizável líquido, para efeitos de eventual registo de perdas /reversões de imparidades, no caso dos inventários. O risco significativo relacionado com estas áreas prende-se com a dificuldade em obter estimativas fiáveis, para este tipo de ativos com pouca liquidez, tendo de ser utilizados métodos de avaliação cujos pressupostos, por inexistência, em muitos casos, de referencial de mercado, poderão ter uma forte componente de julgamento por parte da Entidade. A Nota 2. g) e l) às demonstrações financeiras, referente à divulgação das políticas contabilísticas	A nossa abordagem a estes riscos consistiu numa combinação de procedimentos relacionados com o controlo interno e, essencialmente, a realização de procedimentos substantivos, designadamente: – Indagação e compreensão da forma como os responsáveis pela governação, suportaram as suas estimativas e julgamentos, nomeadamente no que respeita à razoabilidade dos pressupostos; – Verificação da adequação dos pressupostos e métodos usados, na determinação do justo valor, por peritos em avaliações de imóveis, independentes e com competência reconhecida pela sua inscrição na CMVM; e – Análise dos aspetos fiscais relacionados com estas matérias e verificação da adequação das divulgações ao normativo contabilístico de referência.

Riscos de distorção material mais significativos identificados	Síntese da resposta dada aos riscos de distorção material identificados.
utilizadas e as Notas 5 e 13, fornecem mais informações.	
• *Rédito e contas a receber* A ISA 240 presume a existência de risco de fraude no reconhecimento do rédito. Nesse sentido focámo-nos no registo das transações relacionadas tanto com a venda de imóveis (pela materialidade que estas transações assumem), como no rédito obtido em consequência de arrendamentos. No que respeita às contas a receber, nomeadamente de Clientes, foi identificado um risco suscetível de distorção nas demonstrações financeiras, quanto à recuperabilidade de saldos que apresentam valores significativos e/ou alguma antiguidade. A Nota 2. j) e r) às demonstrações financeiras, referente à divulgação das políticas contabilísticas utilizadas e a Nota 14, inclui informações adicionais sobre estas matérias.	A nossa abordagem a estes riscos consistiu numa resposta que combinou procedimentos relacionados com o controlo interno com procedimentos substantivos, nomeadamente: – Atualização dos procedimentos de controlo interno e realização de testes, na extensão considerada adequada nas circunstâncias, no sentido de confirmar que os controlos implementados estão a ser cumpridos; – Utilização de técnicas assistidas por computador para reconciliar os documentos de faturação com os lançamentos efetuados no diário, nas contas de rédito, no sentido de identificar itens irregulares ou não usuais; – Realização de testes substantivos para verificação de que todos os termos que constam das faturas de arrendamento ou dos documentos que formalizam a venda de imóveis, estão de acordo com as condições acordadas; – Solicitação de confirmações externas de clientes para validação de que os valores faturados correspondem efetivamente a transações realizadas e que os montantes registados como ativo correspondem efetivamente a valores a receber pela Empresa. Para as situações em que não foi obtida confirmação externa, foram aplicados procedimentos de auditoria alternativos, considerados adequados nas circunstâncias; e – Análise do mapa de antiguidade de saldos, no sentido de confirmar que o registo de perdas por imparidade está adequado, face não só aos montantes que eventualmente se prevê que possam vir a não ser realizados, em virtude da sua antiguidade ou por outras razões, tendo as nossas conclusões sido debatidas com o órgão de gestão.

Riscos de distorção material mais significativos identificados	Síntese da resposta dada aos riscos de distorção material identificados.
• *Ativos por impostos diferidos*	
A Empresa reconhece ativos por impostos diferidos relacionados com prejuízos fiscais reportáveis em anos futuros. Devido à natureza e materialidade deste assunto, o mesmo foi identificado como tendo associado um risco de distorção das demonstrações financeiras, pelo facto de envolver elevado julgamento dos encarregados da governação relativamente à previsão que é feita sobre a capacidade que a Estamo terá de gerar, no futuro, lucros tributáveis suficientes que permitam absorver os prejuízos fiscais suportados e, consequentemente, reverter os ativos por impostos diferidos reconhecidos. A Nota 2. s) e a Nota 9 às demonstrações financeiras, inclui informações adicionais sobre esta matéria.	A abordagem de auditoria a este risco consistiu, essencialmente, na realização dos seguintes procedimentos: – Verificação das bases de prejuízos fiscais que originaram o reconhecimento de ativos por impostos diferidos; – Verificação da aplicação da legislação tributária relevante e das normas contabilísticas aplicáveis; e – Diversas indagações no sentido de avaliar as estimativas e julgamentos efetuados pelo órgão de gestão, no que respeita às previsões do rédito e da capacidade de a Entidade gerar lucros tributáveis futuros que possibilitem a reversão dos ativos por impostos diferidos reconhecidos.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;

- elaboração do relatório de gestão, incluindo o relatório de governo societário, nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devida a fraude ou erro;

- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e

- avaliação da capacidade da Entidade se manter em atividade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;

- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;

- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;

- comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas

da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;

- das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;

- declaramos ao órgão de fiscalização que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores da Entidade pela primeira vez na assembleia geral de acionistas realizada em 23 de dezembro de 2011, para um mandato compreendido entre 2011 e 2013. Fomos nomeados em assembleia geral de acionistas realizada em 2 de junho de 2014, para um segundo mandato compreendido entre 2014 e 2016.

- O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.

- Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao Conselho Fiscal da Entidade nesta mesma data.

- Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, e que mantivemos a nossa independência face à Entidade durante a realização da auditoria.

- Informamos que, para além da auditoria, não prestámos à Entidade quaisquer outros serviços permitidos pela lei e regulamentos em vigor.

28 de março de 2017

Grant Thornton & Associados – SROC, Lda.
Representada por Carlos Lisboa Nunes