

ESTAMO

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2017

ESTAMO

ÓRGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

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

ÍNDICE

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 5

1. INTRODUÇÃO 6
2. MERCADO IMOBILIÁRIO 11
2.1. SITUAÇÃO ECONÓMICA 11
2.2. SITUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO 12
3. ORGANIZAÇÃO E REGULAMENTOS 16
4. VENDAS DE IMÓVEIS 16
5. COMPRA DE IMÓVEIS 18
6. PROMOÇÃO, CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO 18
6.1. PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA 18
6.2. CONSTRUÇÃO NOVA 19
6.3. OBRAS DE REABILITAÇÃO E RECONVERSÃO DE IMÓVEIS 19
6.4. OUTROS TRABALHOS DA ÁREA TÉCNICA 20
7. ARRENDAMENTOS 20
8. SALDO DE CLIENTES 21
9. FINANCIAMENTO 23
10. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 26
10.1. RESULTADOS OPERACIONAIS 26
10.2. RESULTADOS FINANCEIROS E RESULTADOS ANTES DE IMPOSTOS 27
10.3. RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO 27
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 29
16. PERSPETIVAS PARA 2018 E FACTOS RELEVANTES ENTRETANTO OCORRIDOS – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO 30
17. NOTA FINAL 32

II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS 33

1. OBJETIVOS DE GESTÃO 34
2. GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO E LIMITE DE CRESCIMENTO DO ENDIVIDAMENTO 42
3. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS 43
4. CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO ACIONISTA 45
5. REMUNERAÇÕES E OUTRAS REGALIAS 45
5.1. ÓRGÃOS SOCIAIS 45
5.2. REVISOR OFICIAL DE CONTAS 47
5.3. AUDITOR EXTERNO 47
5.4. RESTANTES TRABALHADORES 48
6. ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO (EGP) 48
7. DESPESAS NÃO DOCUMENTADAS 49

8. RELATORIO SOBRE REMUNERAÇÕES 49
9. RELATÓRIO ANUAL SOBRE A PREVENÇÃO DA CORRUPÇÃO 49
10. CONTRATAÇÃO PÚBLICA 50
11. SISTEMA NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS 50
12. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOURARIA DO ESTADO (UTE) 50
13. REDUÇÃO DE GASTOS OPERACIONAIS 51
14. AUDITORIA DO TRIBUNAL DE CONTAS 53
15. INFORMAÇÃO A CONSTAR NO SITE DO SEE 53
16. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS 54

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2017 57

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento da lei e dos estatutos e relativamente ao exercício de 2017, 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, tendo 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 outubro do transato exercício de 2017, o respetivo objeto social foi ampliado, passando a acomodar a administração e o arrendamento de imóveis próprios e alheios, bem como quaisquer outras atividades de consultoria e assessoria de negócios na atividade imobiliária, e a gestão e administração de património próprio e alheio.

Deste modo, em consonância com o respetivo objeto e enquanto entidade especialmente vocacionada para a valorização e venda de património imobiliário excedentário do Estado, a Sociedade preparou-se assim para os novos desafios e incumbências que, enquanto parceiro estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público, poderá, futuramente, vir a assumir.

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 acionista única da Sociedade.

Em termos gerais, o exercício que agora termina registou melhorias consideráveis relativamente ao ano transato, com o Resultado Operacional e o Resultado antes de Impostos a sofrerem um incremento, face aos números registados em 2016, de 10 e 13,8 milhões de euros respetivamente (24% e 44%)

Para este desempenho contribuíram, decisivamente, a recuperação de perdas reconhecidas em exercícios anteriores, consequência do otimismo que o setor imobiliário regista no presente, em paralelo com a diminuição substancial dos encargos associados ao serviço da dívida, fruto da estratégia, iniciada em 2015, de aproveitar a retoma da conjuntura para acelerar o ritmo de diminuição do endividamento por via de amortizações antecipadas da dívida (em suprimentos).

Adicionalmente, também o decréscimo substancial da rubrica de Outros Gastos e Perdas, explicado sobretudo pelo decréscimo da correção relativa a períodos anteriores e pela diminuição da insuficiência de estimativa de impostos, contribuiu para os resultados ora apresentados.

Pese embora a melhoria dos resultados anteriormente referida e a boa conjuntura do setor no qual a Sociedade desenvolve a sua atividade, fruto da escassez de imóveis disponíveis para venda sobejamente antecipada em anteriores documentos de prestação de contas, o Volume de Negócios da Sociedade registou, em 2017, uma diminuição de cerca de 70,7 milhões de euros face a 2016, redução que, na sua quase totalidade, ficou a dever-se à substancial redução da componente de imóveis transacionados.

No domínio dos arrendamentos e das compensações/indemnizações por ocupação o volume de faturação em 2017 foi de cerca de 42,3 M€, valor também ele inferior aos 43,5 M€ registados em 2016, devido, fundamentalmente, à perda de receita provocada pela desocupação de alguns imóveis e/ou à alienação de imóveis arrendados.

Assim e face a um contexto em que as vendas perderam o protagonismo de anos anteriores, o arrendamento de imóveis manteve-se como uma das principais fontes de receita na atividade operacional da Sociedade.

No que concerne à aquisição de imóveis e prosseguindo a estratégia delineada para o mandato 2014-2016 no sentido das aquisições de imóveis serem pontuais e estratégicas, no ano do transato exercício de 2017 a Sociedade não consumou a aquisição de qualquer imóvel,

fosse em virtude de operações feitas no ano, fosse em decorrência de contratos promessa celebrados no passado.

Em paralelo e ainda que condicionada pela parca dimensão da respetiva estrutura e pelos constrangimentos de tesouraria originados, não apenas pela substancial redução das vendas, como também pelo progressivo aumento do saldo da dívida de clientes que adiante se retomará, a Sociedade continuou, em 2017, a prosseguir estratégias de valorização de alguns dos imóveis em carteira para possibilitar a respetiva comercialização futura e a acompanhar, junto das entidades com competência licenciadora, o andamento do trato administrativo relativo a alguns dos seus imóveis em processo de definição urbanística.

Identicamente, prosseguiram as operações de requalificação de alguns dos seus imóveis para acomodar novos arrendatários no âmbito de propostas que, apresentadas ainda em 2017, traduzir-se-ão na celebração de novos contratos de arrendamento no decurso do exercício presente.

De modo análogo e pese embora a substancial perda de receita na componente de venda de imóveis, prosseguiu a estratégia de equilíbrio da estrutura financeira da Sociedade, com as amortizações antecipadas a atingirem cerca de 50,5 milhões de euros, correspondendo a uma redução do passivo na ordem dos 19%.

Deste modo, o serviço da dívida em juros que, em 2016, havia atingido os 12,1 milhões de euros, reduziu-se, em 2017, para 8,8 milhões de euros, traduzindo uma variação em baixa na ordem dos 27,4%. Contribuindo para esta redução, a taxa de juro da dívida de suprimentos, que passou dos 3,859% verificados em 2016 para os 3,794% de 2017.

Como vem sucedendo desde 2010 e em virtude da conformação das respetivas demonstrações financeiras com Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia, todos os imóveis da Sociedade foram, no final de 2017, em linha com os critérios de mensuração das referidas IFRS e para efeitos do ajustamento do respetivo valor contabilístico, alvo de (re) avaliação por peritos avaliadores como tal registados na CMVM.

Desta (re) avaliação resultou um ganho líquido (reversão de imparidade/ aumento de justo valor) de 11,6 milhões de euros, resultante de uma reversão de imparidades constituídas no passado de 8,9 milhões de euros nos imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e de uma revalorização de 2,7 milhões de euros nos imóveis

classificados como propriedades de investimento, valores que comparam com as perdas de 6,3 milhões de euros de imparidades líquidas que houve que acomodar em 2016 (6,7 milhões de euros em imparidade de inventários e adiantamentos e um ganho de 0,4 milhões de euros em propriedades de investimento) evidenciando, claramente, o otimismo que reina no setor e ao qual atrás se fez referência.

Diga-se ainda que, não fora boa parte dos imóveis da Sociedade se encontrarem classificados em inventários e em adiantamentos por conta de compras e, como tal, não poder ser contabilisticamente registado o acréscimo na respetiva valorização, e o "ganho" decorrente da valorização ao justo valor de mercado teria sido na ordem dos 19 milhões de euros incrementando ainda mais os resultados que ora se apresentam.

Em razão dos fatores atrás mencionados, o resultado operacional da Sociedade em 2017 alcançou os 52,3 milhões de euros, representando um acréscimo de 24% relativamente aos 42,3 milhões de euros de 2016.

Em 2017, também a rubrica de Provisões, mercê da redução das vendas com mais-valias a partilhar com o Estado e da ausência de decisões judiciais em recurso com impactos a acomodar, sofreu uma redução da ordem dos 88%, representando, em termos reais, uma diminuição de 2,2 milhões de euros face ao verificado no ano transato.

Também na rubrica de Fornecimento e Serviços Externos (FSE) apesar da redução de 26,4% que já se havia verificado de 2015 para 2016, foi possível reduzir-se mais 6%, evidenciando, por parte da Sociedade, a manutenção de uma trajetória absolutamente alinhada com os objetivos prosseguidos desde o início do presente mandato.

Paralelamente, o efeito financeiro dos juros suportados cuja variação se cifrou numa redução de 3,3 milhões de euros, influenciou positivamente o crescimento do resultado antes de impostos, o qual ascendeu a 45,1 milhões de euros positivos, representando um acréscimo de 13,8 milhões de euros (44%) em relação ao resultado positivo de 31,3 milhões de euros alcançado no ano anterior.

Deste modo e mesmo após a provisão para o pagamento do IRC do período, o resultado atinge os 38,7 milhões de euros, o qual traduz um incremento na ordem dos 46% quando comparado com o resultado de 26,5 milhões de euros alcançado em 2016.

Não obstante e em virtude da variação negativa dos Ativos por Impostos Diferidos no montante de 4 milhões de euros, o resultado líquido do período cifra-se em 34,7 milhões de euros positivos o qual todavia, quando comparado com os 15,5 milhões de euros registados em 2016, representa um crescimento de 123%.

Ao bom desempenho da Sociedade em 2017 que atrás sumariamente se referiu, correspondeu igualmente o cumprimento dos objetivos que aquando da elaboração do Orçamento de 2017 se haviam previsto, com a redução da despesa a conseguir acomodar a perda de receita que, em virtude da não consecução dos objetivos pretendidos na venda de imóveis, o ano de 2017 registou.

Com efeito e com impacto em matéria orçamental, o resultado depois de imposto sobre o rendimento do período cifrou-se em 38,7 milhões de euros, correspondendo a um incremento de 239% - mais 27,3 milhões de euros - face ao resultado orçamentado, traduzindo o empenhamento e contributo da Sociedade no desígnio nacional de equilíbrio das contas públicas.

Sinteticamente, as vendas ficaram em quase 50% aquém das projeções (38,5 milhões de euros contra 75 milhões de euros projetados) libertando todavia uma margem bruta real que superou a orçamentada em 58% (1,3 milhões de euros).

Nas prestações de serviços e compensações/indemnizações por ocupação de imóveis, o valor alcançado de 42,3 milhões de euros, não obstante inferior ao registado no exercício de 2016, superou igualmente os cerca de 39 milhões de euros previstos em orçamento, visto que antecipando os constrangimentos de tesouraria ditados pelo incremento do saldo da dívida de clientes e pela redução das vendas de imóveis, a Sociedade circunscreveu a venda de edifícios arrendados a operações pontuais.

Igualmente, as variações de reversões de imparidades constituídas no passado nos imóveis classificados em Inventários e a valorização dos classificados em Propriedades de Investimento, alcançaram em termos líquidos os 19,7 milhões de euros e os 2,7 milhões de euros por efeito da respetiva correção ao justo valor de mercado, superando largamente as projeções que, conservadora e prudencialmente, se haviam feito.

Também na rubrica de FSE's, às projeções que apontavam para custos de 6,1 milhões de euros acabou por corresponder uma execução de 3,1 milhões de euros ou seja, cerca de 50% aquém do valor orçamentado.

Em contrapartida, na rubrica de Outros Rendimentos e Ganhos o valor alcançado – 9,9 milhões de euros - foi inferior em 6,8 milhões ao valor constante da estimativa orçamental, fruto de, em orçamento e com fundamento nos impactos das correções efetuadas em exercícios anteriores, se haver sobrestimado o impacto de tais correções no transato exercício de 2017.

Deste modo e da conjugação dos fatores acima elencados o resultado operacional da Sociedade em 2017 superou em 106% o resultado orçamentado, correspondendo assim a um incremento de 26,9 milhões de euros.

2. MERCADO IMOBILIÁRIO

2.1. SITUAÇÃO ECONÓMICA

Em linha com a tendência dos últimos dois anos, o exercício de 2017 caracterizou-se por uma expansão moderada da economia portuguesa.

De acordo com o Boletim Económico do Banco de Portugal relativo a dezembro de 2017, o crescimento do Produto Interno Bruto ter-se-á cifrado, em 2017, em 2,6%, apontando as previsões para que tal crescimento diminua para 2,3% em 2018 e 1,9% em 2019.

Refira-se que tais projeções correspondem já a uma revisão em alta face a estimativas anteriores, em resultado da previsão de uma recomposição da procura global orientada para um crescimento mais sustentável, em resultado do dinamismo das exportações e do investimento e da melhoria da atividade dos países da união monetária europeia, no seio dos quais se encontram os principais parceiros comerciais de Portugal.

Igual ambiente favorável marcou as variáveis monetárias e financeiras em 2017, culminando com a agência FITCH, no último mês do exercício, a subir em dois níveis o *rating* da dívida soberana nacional (de BB+ para BBB- com perspetiva estável), atingindo o grau de investimento que já lhe vinha sendo atribuído desde setembro pela agência S&P.

O consumo privado apresentou o crescimento estável - 2,2% em 2017 - perspetivando-se um ligeiro abrandamento no exercício em curso e nos seguintes - crescimento de 2,1% em 2018

e 1,8% em 2019. Já o consumo público registou uma evolução de 0,1% em 2017, com previsões de crescimento da ordem dos 0,6% em 2018 e 0,4% em 2019.

A taxa de desemprego sofreu uma descida para 8,9% em 2017, esperando-se que venha a atingir os 7,8% em 2018 e os 6,7% em 2019.

Já a taxa de inflação, medida pelo IHPC (Índice Harmonizado de Preços no Consumidor), aumentou significativamente em 2017 prevendo-se que venha a fixar-se em 1,6%, diminuindo residualmente em 2018 (1,5%) e em 2019 (1,4%).

Refira-se que, quer as previsões para o exercício em curso, quer as relativas ao próximo exercício de 2019, não incorporam quaisquer eventuais impactos decorrentes, quer de novas medidas anunciadas pelo governo, quer de eventos de força maior que possam surgir na economia mundial cujos efeitos, inelutavelmente, não deixarão de repercutir-se sobre a economia nacional.

2.2. SITUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Segundo dados da consultora JLL, o ano de 2017 constituiu um recorde no investimento imobiliário em Portugal, com um aumento, face a 2016, de 50% e os estrangeiros a representarem cerca de 80% do investimento total, não apenas na lógica de investimento puro, mas também na escolha do país como destino de residência.

Em termos gerais, todos os segmentos registaram elevada atividade, quer em termos ocupacionais, quer em termos de investimento. Os valores de mercado, rendas e *yields* repercutiram este bom momento e atingiram, em muitos casos, novos máximos históricos.

No segmento de escritórios, o ativo "core" da Sociedade, 2017 registou o maior dinamismo da última década, culminando com um volume de 166 819 m² colocados representando um crescimento de 14% face ao ano transato. A forte procura por parte de empresas multinacionais de serviços tecnológicos, onde se incluem as áreas de *back office e call centres*, bem como das do setor financeiro, de consultores e de advogados foi uma constante ao longo do ano. Todavia, a falta de oferta de edifícios novos e de qualidade, com a qual a Sociedade também se confronta na gestão da respetiva carteira, ameaçam converter-se num fator de limitação aos níveis de atividade deste segmento.

De um modo geral e fruto do incremento da procura face a uma oferta que é limitada, a renda *prime* unitária aumentou em todas as zonas de Lisboa, de 0,50 a 1,00 €/mês, com o Porto a acompanhar o dinamismo do segmento e a Baixa da cidade a ser cada vez mais procurada.

Também o segmento do retalho acompanhou a trajetória ascendente, com o comércio de rua a apresentar a dinâmica já registada desde 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.

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

Também o segmento da promoção imobiliária, outro dos *cores* da Sociedade, não foi exceção, verificando-se um número elevado de transações nas principais cidades portuguesas, com alguns dos *players* a iniciarem uma trajetória de afastamento dos já muito pressionados centros de Lisboa e Porto procurando localizações alternativas com valores menos pressionados.

Tal como sucedido na economia em geral, o setor do turismo continuou a influenciar a boa *performance* do setor imobiliário, com especial enfoque para as cidades de Lisboa e Porto. Todavia, também outras regiões do país começaram a posicionar-se como alvo de turistas internacionais e nacionais que, pela quantidade e diversidade, têm vindo a obrigar a oferta a reforçar-se e a diversificar-se, quer em termos de dimensão e posicionamento, quer em termos de conceito e mercado-alvo

Para o bom momento que o setor vive, muito contribuíram a estabilidade política e económica, associada à revisão em alta do *rating*, e a manutenção das baixas taxas de juro pelo BCE (Banco Central Europeu). Este bom momento, tudo o indica, deverá manter-se pelo presente exercício de 2018.

Pese embora o que sobre o setor se referiu, a Sociedade, como ficou patente, não conseguiu acompanhar tal crescimento.

Com efeito, fruto (i) das transações efetuadas em 2015 e 2016 (cerca de 220 milhões de euros), (ii) do não desbloqueamento por parte da Câmara Municipal de Lisboa e até ao presente, das operações urbanísticas relativas a imóveis que têm por destino a venda, (iii) do incremento do saldo da dívida de clientes que desaconselha, por questões de tesouraria, a venda de *tickets* na ordem dos 40/50 milhões de euros de edifícios arrendados e, finalmente (iv) por parte substancial dos imóveis devolutos aptos para venda serem agora residuais, de reduzido valor e em localizações de fraca procura, não só a Sociedade não conseguiu, em 2017, manter o nível de vendas que se iniciara em 2015 como, a menos que tais constrangimentos se alterem, a redução manifesta do respetivo volume de negócios continuará a manter-se em 2018 e nos exercícios subsequentes, acabando por afetar, inelutavelmente, os resultados respetivos.

ATIVO LÍQUIDO

Em 2017 o Ativo Líquido sofreu uma redução de 18,3 milhões de euros (-2%) tendo encerrado o ano em 1.032 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 34,9 milhões de euros, à redução das disponibilidades em 19,2 milhões de euros (autorização da utilização do saldo de gerência no montante de 18 milhões de euros para pagamento de passivos financeiros), contrabalançado todavia pelo aumento de clientes em 24,4 milhões de euros.

Em resultado da diminuição do ativo a par com o aumento do resultado líquido, a autonomia financeira da Sociedade passou dos 74,1% em 2016 para os 78,8% que o exercício de 2017 evidencia.

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

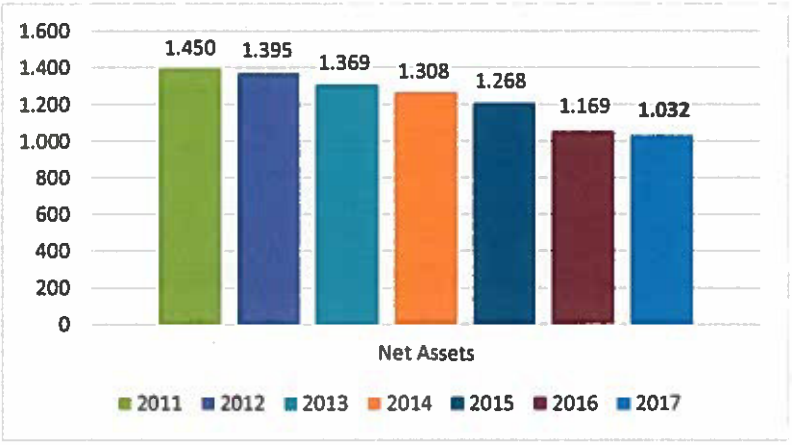

Gráfico 1 – Evolução do Ativo (Milhões de Euros)

O valor da carteira de imóveis sob gestão da Sociedade representava, no final de 2017, cerca de 868,4 milhões de euros, valor inferior em cerca de 2,3% ao registado no ano anterior (889 milhões de euros).

Deste montante – *vd.* Gráfico 2 – disperso por todo o território nacional, cerca de 198,5 milhões de euros referem-se a imóveis com contrato promessa de compra e venda (CPCV) que aguardam regularização documental, 559,7 milhões de euros a mercadorias e 110,1 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, a Sociedade adota e adere aos Códigos de Ética e de Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas da acionista PARPÚBLICA, ambos atualizados no decurso do transato ano de 2017, bem como ao respetivo Plano de Prevenção desses riscos.

De igual modo, os procedimentos relativos à venda de imóveis têm vindo a aperfeiçoar-se, no sentido de assegurar a desejável transparência dos processos que, não obstante em concorrência com e como qualquer outro *player* do mercado, a Sociedade, enquanto integrante do Setor Público Empresarial, deve acautelar.

Na sequência da entrada em vigor da Lei nº 83/2017, de 18 de agosto, foram também reforçados, em linha com as orientações da entidade setorial, o Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC), os procedimentos relativos ao combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, tendo, em paralelo, a área comercial da Sociedade iniciado procedimentos tendentes ao cumprimento das disposições constantes do Regulamento Geral de Proteção de Dados, aplicável a partir de 25 de maio do corrente ano de 2018.

As inúmeras obrigações de reporte geradas pela integração da ESTAMO no Perímetro Orçamental e igualmente associadas à sua natureza de sociedade de capital exclusivamente público, continuaram a ser asseguradas pelos chamados "Serviços Partilhados" existentes ao nível da acionista PARPÚBLICA.

No demais, a Sociedade dá cumprimento às leis e regulamentos que lhe são aplicáveis.

4. VENDAS DE IMÓVEIS

Como já referido no início do presente Relatório, o volume de vendas escrituradas em 2017 ficou-se pelos 38,5 milhões de euros, valor inferior em 64% ao registado em 2016 108,2 milhões de euros.

Já as vendas contratadas alcançaram os 51 milhões de euros, com a Sociedade a conseguir concretizar o contrato promessa do edifício em venda por maior valor ainda nos últimos dias de 2017. Semelhante decréscimo da componente de venda de imóveis havia sido sobejamente antecipado em documentos de prestação de contas de anos anteriores.

Com efeito, a persistência da não concretização das operações de dação em pagamento de imóveis equacionadas com algumas entidades há mais de 2 anos e que permitiriam à Sociedade, não apenas a redução do saldo da dívida de clientes, mas também a recomposição da respetiva carteira (de imóveis) para venda, a par com o aumento do saldo dessa mesma dívida desaconselhando a venda de imóveis arrendados e, em simultâneo, o não desbloqueamento, por parte da Câmara Municipal de Lisboa da aprovação das operações urbanísticas versando dois imóveis que a Sociedade vem trabalhando há mais de dois anos e cuja venda se tinha previsto para o exercício transato, conduziram ao reduzido volume de transações que atrás se mencionou, tendência que, a verificar-se a persistência de tais fatores, se manterá no presente exercício de 2018 e nos seguintes.

Os 38,5 milhões de euros transacionados corresponderam, integralmente, a imóveis – 15 - registados em inventários.

A margem bruta das vendas cifrou-se em 9,2%, percentagem que compara com os cerca de 15% atingidos em 2016.

À semelhança do sucedido em 2015 e 2016, todas as vendas foram concretizadas diretamente pela Sociedade, com as ações de *procurement* a serem desenvolvidas internamente pela área comercial respetiva pelo que, uma vez mais, a verba prevista em orçamento para acomodar a eventual necessidade de contratação de mediadores imobiliários não foi executada.

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

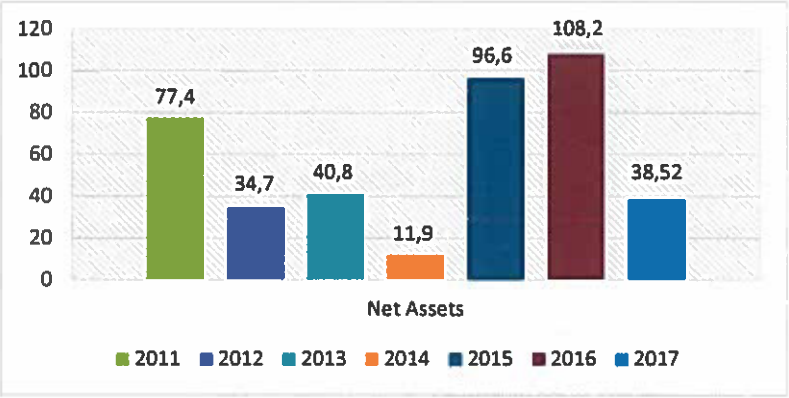

Gráfico 3 – Evolução das Vendas Escrituradas (Milhões de Euros)

5. COMPRA DE IMÓVEIS

Como referido introdutoriamente, no exercício de 2017 não foi, pela Sociedade, adquirido qualquer imóvel.

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

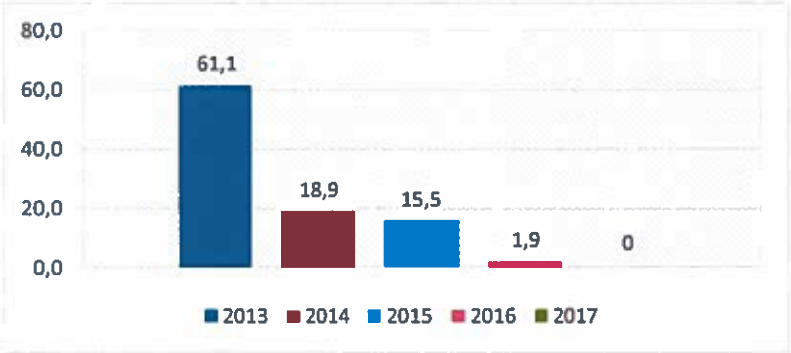

Gráfico 5 – Compras 2013/2017 (Milhões de Euros)

6. PROMOÇÃO, CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO

6.1. PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

Na vertente da Promoção Imobiliária, a Sociedade prosseguiu o acompanhamento das operações urbanísticas em curso e, já no final do ano, iniciou os procedimentos internos para que novas operações urbanísticas sobre alguns dos seus imóveis em carteira venham a ser submetidas, no decurso do presente exercício, às entidades licenciadoras.

Não obstante o empenhamento da Sociedade em todo o processo e a rápida resposta dada a todas as sugestões e alterações que pela Câmara Municipal de Lisboa lhe foram formuladas ao longo do tempo, refira-se que, quer a operação de loteamento submetida para o terreno da Maria Dröste, quer o Programa de Ação Territorial da Colina de Santana, não tiveram qualquer desenvolvimento, permanecendo, uma vez mais e desde 2015, sem qualquer aprovação, comprometendo, como se referiu, os objetivos de venda que a Sociedade havia

projetado, temendo-se que o mesmo venha a suceder no decurso do presente exercício de 2018.

6.2. Construção Nova

Em 2017, a Sociedade não registou qualquer atividade de construção nova.

6.3. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis

Como é habitual, no decurso do exercício de 2017 a Sociedade continuou a desenvolver trabalhos diversos no âmbito da manutenção, reabilitação e reconversão de imóveis da respetiva carteira, nomeadamente:

- Reabilitação do muro exterior do Hospital Miguel Bombarda do lado da Rua Luciano Cordeiro;
- Reparação e reconstrução do pavimento da garagem do imóvel situado na Av. Visconde Valmor 72;
- Reabilitação dos pisos 0 e 1 do imóvel da Rua Angelina Vidal e sua preparação para receber um novo arrendatário;
- Reparação integral do 3º piso do imóvel da Rua Álvaro Coutinho, 41;
- Remodelação do imóvel da Av. D. Carlos I 134, tendo em vista a sua preparação para receber um novo arrendatário que, entretanto, o adquiriu;
- Remodelação das frações autónomas correspondendo aos 2º a 5º andares do edifício sito em Lisboa, na Rua Rodrigo da Fonseca, 57, para receberem um novo arrendatário;
- Reconstrução de um muro derrubado pela intempérie no Colégio de S. Bernardino em Peniche;
- Reparação e reconstrução de parte da vedação metálica do Convento de S. Francisco em Setúbal;
- Obras diversas de manutenção extraordinária no imóvel da Av. Elias Garcia 103;

- Fornecimento e instalação de nova unidade Chiller no edifício da Rua da São Mamede ao Caldas;
- Início da Empreitada de execução da nova rua e ligações exteriores, zona (A), no Hospital do Desterro. Por razões ligadas à execução de obras clandestinas numa das lojas situadas sob este Hospital, na Av. Almirante Reis, esta Empreitada foi suspensa, até que se resolva o problema detetado.

6.4. Outros Trabalhos da Área Técnica

Neste domínio e no transato exercício de 2017, mantiveram-se as inspeções anuais aos edifícios objeto de intervenções recentes e ainda em período de garantia.

De igual modo, prosseguiram os trabalhos relacionados com a Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior de diversos edifícios, com vista à obtenção das respetivas certificações, bem como os serviços de manutenção e inspeção aos elevadores e postos de transformação de todos os imóveis que possuem este tipo de equipamento.

Em paralelo e 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.

7. ARRENDAMENTOS

Os proveitos anuais da Estamo com arrendamentos e indemnizações por ocupação de imóveis ascenderam, em 2017, a 33,7 milhões de euros, registando uma redução de 3% relativamente ao valor faturado em 2016 (34,8 milhões de euros). Tal redução ficou a dever-se, essencialmente, à venda pontual de imóveis com rendimento e à desocupação de alguns imóveis, entretanto também eles já alienados.

Em contrapartida, 3 novos contratos foram celebrados em 2017 e encetadas negociações e apresentada proposta para mais 3 contratos, os quais serão concretizados no decurso do presente exercício de 2018. O número de contratos de arrendamento devidamente formalizados e em vigor a 31 de dezembro de 2017 era de 165.

De referir ainda, que foram faturados no decurso de 2017 cerca de 8,6 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 42,3 milhões de euros faturados em 2017 a título de rendas e indemnizações/compensações por ocupações de imóveis, apenas foram recebidos 43%- 18 milhões de euros – com o saldo de clientes – 103,2 milhões de euros - a aumentar 24,4 milhões de euros face aos montantes registados a 31 de dezembro de 2016, 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, em2017, 24,4 milhões de euros, atingindo os 103,2 milhões de euros no final do ano, assumindo-se, como bastamente referido e no atual contexto de redução das vendas de imóveis, como o maior risco à atividade operacional da Sociedade e à consecução dos seus objetivos e resultados.

Boa parte de tal saldo refere-se ao não pagamento da compensação contratualmente estipulada em virtude de imóveis adquiridos pela Sociedade no passado tendo por contraparte o Estado, representado pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, sem que as entidades ocupantes dos mencionados imóveis os hajam libertado no prazo contratualmente estipulado ou formalizado os contratos de arrendamento respetivos.

Estão neste caso, como mais representativos:

(i) Os Hospitais de São José, Capuchos e Santa Marta, todos em Lisboa, ocupados pelo Ministério da Saúde cujos Títulos de Alienação por Ajuste Direto (TAAD's) emitidos, respetivamente, em 29 de junho de 2011, 19 de julho de 2011 e 22 de outubro de 2013 reproduziram expressamente em tal matéria as cláusulas dos contratos promessa que os tinham antecedido, determinando para o Estado a obrigação, se permanecendo no prédio após 31 de dezembro de 2010, de pagar à Sociedade, até à entrega do imóvel livre e devoluto

de pessoas e bens, uma compensação equivalente à aplicação de uma taxa de 6,5% ao ano calculada sobre o preço da venda, integralmente recebido aquando da celebração do contrato promessa, valor este atualizado anualmente de acordo com o índice de preços no consumidor estabelecido pelo INE.

Dado que no enquadramento orçamental da época, as receitas decorrentes da alienação daqueles imóveis foram afetas ao Ministério da Saúde, é assim natural que em virtude do crescimento da dívida desta entidade, por despacho do Senhor Secretário de Estado da Saúde datado de 1 de agosto de 2013, tivessem sido dadas instruções à Secretaria-Geral da Saúde no sentido de diligenciar a promoção da dação em pagamento de imóveis de que se deu nota em anteriores documentos de prestação de contas, até à presente data ainda não concretizada.

De todo o modo e pelo que fica exposto, resulta que a dívida é legal e contratualmente titulada, razão pela qual a Sociedade, em conformidade com o disposto nos TAAD's que acima se mencionaram, a fatura mensalmente;

(ii) O PM29/Lisboa, Campo das Salésias ou Terras do Desembargador, cuja celebração do contrato-promessa respetivo teve lugar em 31 de dezembro de 2009, tendo como outorgantes, não apenas o Estado, representado pela DGTF, e a Sociedade, mas igualmente o Ministério da Defesa Nacional.

De acordo com o contratualmente estipulado, caso em 1 de janeiro de 2013, o imóvel não houvesse sido ainda transmitido à Sociedade e/ou o Ministério da Defesa permanecesse no mesmo (como acontece) este pagaria mensalmente à Sociedade uma compensação de 6,5% ao ano sobre o preço da venda (pago integralmente com o contrato-promessa) valor também este atualizado anualmente de acordo com o índice de preços no consumidor estabelecido pelo INE.

Uma vez mais, trata-se de dívida legal e contratualmente titulada, pela Sociedade legitima e mensalmente faturada que, como igualmente se deu nota em exercícios anteriores, tem justificado contactos e diligências várias entre a Sociedade e o Ministério no sentido de prover à respetiva cobrança por via de operações de dação em pagamento de imóveis.

Como valor mais significativo no que ao não pagamento de rendas respeita e à semelhança de exercícios anteriores, destaca-se a situação do Teatro Camões, também em Lisboa, o qual foi arrendado por escritura pública pela LOCACEST, entretanto incorporada por fusão na

Sociedade, ao Estado (representado pelo Ministério da Cultura) em 5 de maio de 2000, sendo assim este último devedor das rendas que o mesmo contrato titula.

Tal como sucede com os contratos que atrás discriminadamente se mencionaram, todos os demais contratos foram regularmente celebrados, cumprindo-se toda a tramitação legal e regulamentar aos mesmos relativa.

A resolução deste tema assume-se, como resulta do que atrás ficou explanado, de importância capital para a atividade da Sociedade na lógica da manutenção da rota que tem vindo a ser prosseguida: incremento da componente de venda de imóveis e manutenção da componente de arrendamento visando, sobretudo, responder com qualidade mas racionalmente e segundo critérios de mercado à procura de espaço de instalação por parte dos distintos serviços públicos, redução rápida do endividamento e reforço da estrutura do respetivo balanço.

Por tal facto e porque, como decorre do presente Relatório, a situação tem vindo a agudizar-se, desde o início do presente exercício de 2018 o tema tem vindo a ser objeto de repetida interação com a Tutela e com a DGTF, quer por parte da Sociedade, quer por parte da acionista PARPÚBLICA, estando já em curso por parte da Tutela a implementação de um conjunto de medidas que, crê-se, permitirão que ainda no presente exercício o Saldo de Clientes revele uma evolução contrária à registada nos últimos anos reduzindo-se em boa parte, permitindo assim à Sociedade o prosseguimento do percurso que os resultados espelhados no presente documento de prestação de contas julgamos documentarem.

Considerando os aspetos mencionados, nomeadamente no que respeita à intervenção da Tutela, depreende-se que não estará em causa o recebimento dos valores em dívida, cuja regularização poderá ter lugar através do pagamento em dinheiro e/ou entrega de imóveis como dação em pagamento.

9. FINANCIAMENTO

Como sucedido nos exercícios anteriores e não obstante os riscos à respetiva tesouraria decorrentes dos fatores que *supra* se explicitaram, a cobertura dos encargos da Sociedade foi, uma vez mais, integralmente assegurada pelos proveitos decorrentes do exercício da sua atividade.

Deste modo e no decurso do exercício transato como introdutoriamente se referiu, a Sociedade efetuou, ao abrigo do Acordo de Regularização de Suprimentos que mantém com a PARPÚBLICA, sua acionista única, amortizações antecipadas de capital no montante global de 50,5 milhões de euros, sendo o saldo da dívida de suprimentos em 31 de dezembro de 2017 de 185 milhões de euros.

O montante de 185 milhões de euros registado no final do exercício transato, compara com os 235,5 milhões de euros registados a 31 de dezembro de 2016, representando um decréscimo da componente de endividamento na ordem dos 21,5%.

Fruto das referidas amortizações antecipadas, foi possível à Sociedade, não apenas liquidar a prestação de capital vincenda em 31 do dezembro do exercício corrente (parte dela amortizada também parcialmente em 2016), como liquidar, integralmente, a prestação vincenda em 30 de junho e, parcialmente, a prestação vincenda em 31 de dezembro, ambas no próximo exercício de 2019, acautelando assim eventuais impactos que os mencionados riscos ao equilíbrio da respetiva tesouraria possam vir a causar.

O montante de juros de suprimentos pagos cifrou-se em cerca de 10 milhões de euros, montante que compara com os 13,1 milhões de euros pagos, no anterior exercício de 2016.

O gráfico seguinte apresenta a evolução da dívida no período 2011/2017:

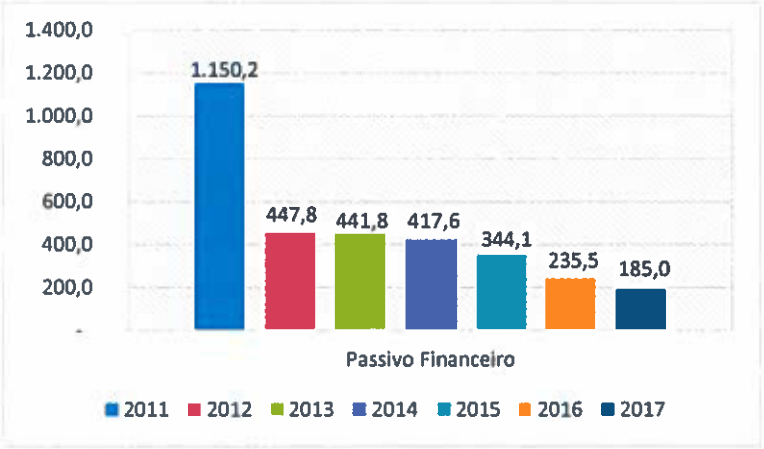

Gráfico 6 – Evolução da Divida Financeira (Milhões de Euros)

A taxa de juro dos suprimentos (custo médio de financiamento da acionista PARPÚBLICA) reduziu-se dos 3,859% registados em 2016 para 3,794% em 2017, apresentando-se, no gráfico seguinte, a evolução da taxa anual de juro dos suprimentos por referência ao mesmo período anterior (2011/2017):

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

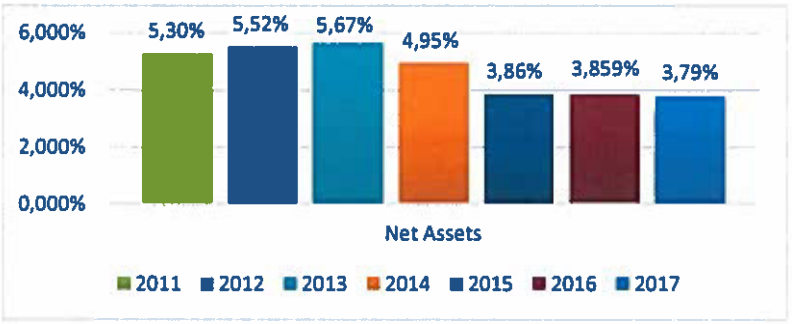

Gráfico 7 – Evolução da Taxa de Juro dos Suprimentos (Taxa Anual)

O gráfico seguinte apresenta a evolução, nos últimos 7 anos, do montante de juros vencidos no ano.

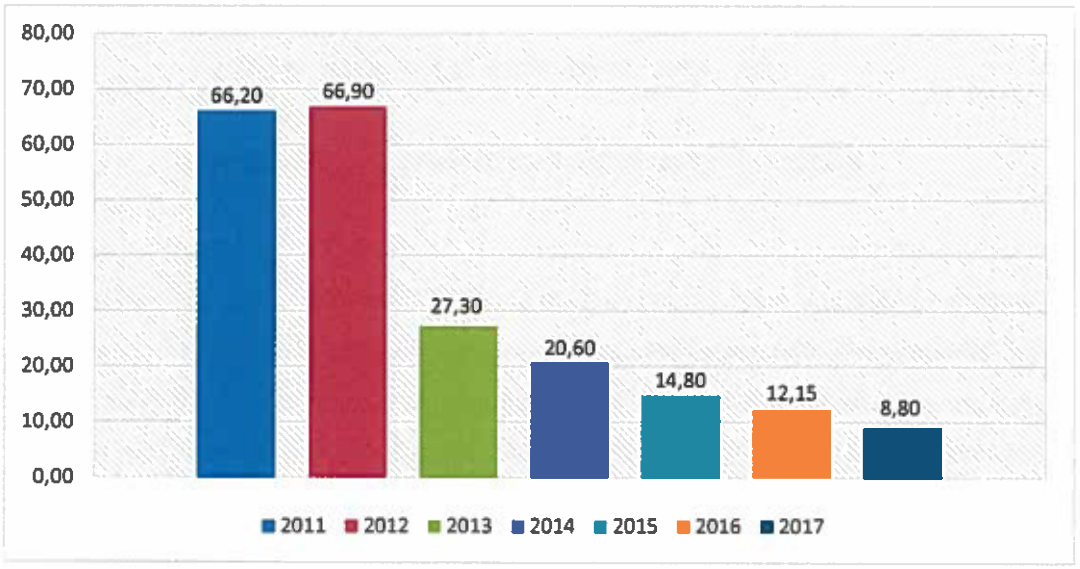

Gráfico 8 – Evolução dos Juros e Outros Encargos Suportados (Milhões de Euros)

Em resultado que fica exposto, o total do Passivo (Corrente e Não Corrente) sofreu uma redução – 53,0 milhões de euros; 19% - tendo como consequência a igualmente acentuada melhoria do *ratio* de solvabilidade geral da Sociedade, o qual passou dos 286% registados em 2016, para os 371% que o exercício de 2017 apresenta.

10. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

10.1. RESULTADOS OPERACIONAIS

O resultado operacional registado foi assim positivo em 52,3 milhões de euros, evidenciando um aumento de 24% face ao registado em 2016 (42,3 milhões de euros).

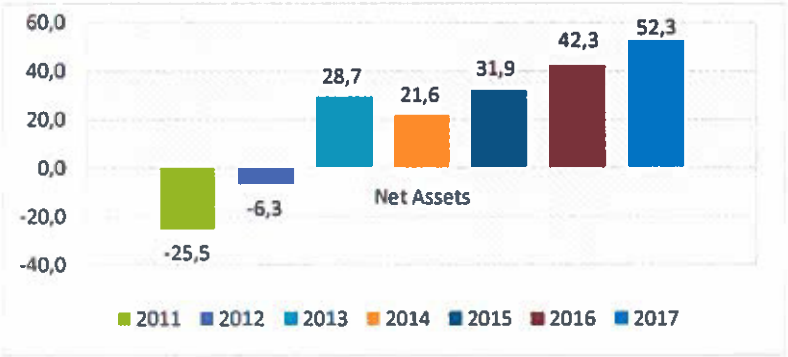

Gráfico 9 – Evolução do Resultado Operacional (Milhões de Euros)

Tal como se referiu, a melhoria do resultado operacional no ano de 2017 comparativamente a 2016 é explicada, não só pela reversão das perdas por imparidade de inventários e aumentos de justo valor das propriedades de investimento que se cifram em 11,6 milhões de euros evidenciando um incremento de 17,9 milhões de euros comparativamente ao transato, como também pela redução substancial das provisões e outros gastos e perdas, os quais evidenciaram, face a 2016, uma redução de 2,2 e 3,5 milhões de euros respetivamente.

Embora menos significativo, outro contributo para o resultado operacional apresentado, foi dado pela redução de 6% nos Fornecimentos e Serviços Externos (FSE), representando uma

diminuição dos custos de cerca de 0,2 milhões de euros face aos montantes registados no exercício de 2016.

10.2. Resultados Financeiros e Resultados Antes de Impostos

Os gastos financeiros em 2017 foram na ordem dos 8,8 milhões de euros, valor inferior aos 12,1 milhões de euros registados em 2016. Este desempenho apenas foi possível devido às amortizações antecipada de suprimentos.

Os resultados antes de impostos ascenderam a 45,1 milhões de euros positivos, tendo registado um acréscimo de 13,8 milhões de euros - 44% - em relação ao resultado positivo de 31,3 milhões alcançados no ano anterior.

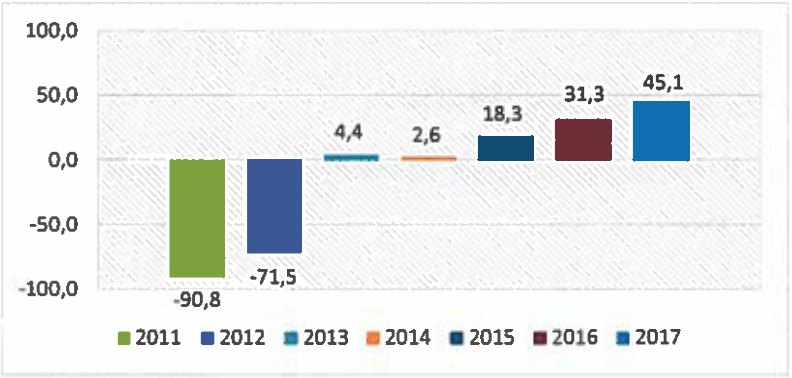

Gráfico 11 – Evolução do Resultado Antes de Impostos (Milhões de Euros)

10.3. Resultado Líquido do Exercício

O resultado após a provisão para o pagamento de IRC do período – previsão de 6,4 milhões - foi de 38,7 milhões de euros, representando uma melhoria significativa em relação aos 26,5 milhões de euros registados em 2016 – IRC de 4,7 milhões de euros.

Depois da variação negativa dos Ativos e Passivos por Impostos Diferidos, no montante de 4 milhões de euros, o resultado líquido do período cifrou-se em 34,7 milhões de euros positivos, o qual traduz um crescimento de 123% face ao resultado líquido de 2016 (15,6 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 34.694.932,61 euros seja transferido para:

- Reserva Legal 1.734.746,63 euros
- Resultados Transitados 32.960.185,98 euros

12. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

Consta do Relatório do Governo Societário relativo a 2017 que, em conjunto com o presente, igualmente se apresenta.

13. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

No decurso do exercício de 2017, o Conselho de Administração, reuniu formalmente 8 vezes estando as deliberações mais importantes subsumidas nos factos apontados no presente Relatório de Gestão.

14. CONTENCIOSO

A litigância manteve-se, em 2017, nos níveis reduzidos registados em exercícios anteriores e sem que qualquer novo litígio tivesse emergido, circunscrevendo-se à evolução de situações das quais se havia já dado conta nos documentos de prestação de contas de 2016.

Assim:

(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) Foi apresentado recurso da decisão de primeira instância que condenou a Sociedade a devolver, em singelo, à"Chalet Faial- Atividades Hoteleiras, SA." (CHALET FAIAL) o sinal de 0,41 milhões de euros com fundamento na pretensa nulidade de um contrato promessa de compra e venda de imóvel.;

(iii) Aguarda-se a 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) Aguarda-se a audiência da ação declarativa com processo comum que opõe a Sociedade à EFIMÓVEIS, Imobiliária, SA., por esbulho e apropriação indevida por parte desta última, de um 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.

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.

Pela Sociedade 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 sociedades 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.

No decurso do exercício de 2017, o Presidente do Conselho de Administração da Sociedade renunciou, nos termos da lei, às respetivas funções, renúncia que produziu efeitos a partir de 31 de outubro de 2017.

16. PERSPETIVAS PARA 2018 E FACTOS RELEVANTES ENTRETANTO OCORRIDOS – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO

No decurso de 2018, as expetativas apontam para que o bom momento e o otimismo vivido pelo setor do imobiliário continuem a manter-se, com volumes transacionados a superarem os números da última década.

Obviamente e como sempre se alerta nesta sede, tais expetativas não comportam considerações geopolíticas e as implicações financeiras que das mesmas inelutavelmente decorrem, com capacidade para alterar, subitamente, os mercados financeiros e afetar a economia no seu todo.

Fruto das incertezas e riscos com que a própria Sociedade se confronta e que se espera haver deixado claros no presente Relatório, os objetivos traçados para 2018 são, prudencialmente, bem mais modestos do que os desenhados em anos anteriores, com projeções de vendas de imóveis não superiores a 40 milhões de euros e, fruto da modéstia de tais números, uma redução do endividamento substancialmente inferior aos níveis conseguidos em exercícios transatos (cerca de 15%).

Obviamente e se, como se deseja, as operações de dação em pagamento de imóveis que estão a ser concertadas com algumas das entidades devedoras se vierem a concretizar e igualmente, caso a Câmara Municipal de Lisboa venha, em tempo, a emitir as aprovações que se aguardam quer no que ao Hospital Miguel Bombarda respeita, quer no que concerne ao terreno da Maria

Dröste, o cenário atrás descrito poderá, e deverá, alterar-se favoravelmente, permitindo à Sociedade recuperar o volume de negócios alcançado no passado.

Em paralelo, novos e complexos desafios se lhe colocam; a atribuição à Sociedade de novas responsabilidades no domínio do recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, colaborando estreitamente com a DGTF para consecução do objetivo, de há muito almejado, de sistematização, tratamento e conhecimento do património do Estado, se lhe criarão novas oportunidades de negócio, obrigá-la-ão também, atenta a natureza ciclópica da tarefa, a reorganizar a respetiva estrutura e a adotar processos organizativos e de atuação que permitam, em tempo, dar resposta às inúmeras solicitações que de mesma advirão.

Na vertente de aquisição de imóveis, prevê-se que, fruto da liquidação do Fundo Estamo, gerido pela FUNDIESTAMO- Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (FUNDIESTAMO) também esta integralmente detida pela acionista PARPÚBLICA, a Sociedade venha a adquirir um terreno na Avenida Bensaúde, em Lisboa, pelo montante aproximado de 30 milhões de euros.

Obviamente e seja em virtude da celebração dos respetivos contratos-promessa no passado, seja por via das operações de dação em pagamento de imóveis que bastamente se referiram, outros imóveis poderão vir a integrar o ativo da Sociedade no decurso do presente exercício de 2018, não sendo igualmente de descartar que outras operações pontuais, alinhadas com o acionista e/ou a Tutela, possam vir a consumar-se.

No âmbito da respetiva atividade operacional, a Sociedade prosseguirá os trabalhos de reconversão/reabilitação de alguns dos seus imóveis, com vista à subsequente colocação em arrendamento bem como, com a promoção de alguns dos seus ativos para potenciação do respetivo valor e consequente colocação em venda.

Cumpre igualmente referir 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, operação que, a concluir-se no presente exercício, igualmente influenciará a atividade operacional da Sociedade e a sua reorganização interna.

Em suma, no presente exercício, a par dos riscos que bem conhece, novos e complexos desafios se colocarão à Sociedade, riscos e desafios que terão de ser enfrentados e

respondidos sem pôr em causa a consecução, e mesmo a superação, dos resultados que no presente Relatório se apresentam.

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 as quais interage, em especial com a DGTF.

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

Por último, o agradecimento particular desta administração à equipa da ESTAMO e aos colaboradores da PARPÚBLICA que com a ESTAMO estreitamente colaboram no âmbito dos "Serviços Partilhados", por, diariamente, apesar da dimensão e complexidade da tarefa e em circunstâncias de manifesta exiguidade de recursos técnicos e humanos, saberem motivar-se e empenhar-se para tornar possíveis estes resultados, os quais, uma vez mais, a eles pertencem.

Lisboa, 15 de março de 2018

O Conselho de Administração

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 ESTAMO norteia a sua atuação pelo respeito integral dos 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 e outras regalias e das outras orientações legais obrigatórias.

1. OBJETIVOS DE GESTÃO

1.1. Objetivos para 2017 e grau de execução

No que aos objetivos constantes do contrato de gestão (mandato 2014/2016) concerne, no transato exercício de 2017 se uns ficaram aquém do proposto, outros superaram-no largamente:

Assim:

(i) Redução do Endividamento anual em 40 milhões de euros:

Como resulta e uma vez mais, tal objetivo foi amplamente cumprido com o endividamento a reduzir-se em 50,5 milhões de euros ou seja, (-21,5 %).

Refira-se que, em acumulado do presente mandato (2014/2017), o endividamento global da Sociedade, que era de 441,8 milhões de euros quando o mesmo começou, é agora de 185 milhões de euros o que representa uma variação em baixa na ordem dos 256,8 milhões de euros (58%).

(ii) Aumento das vendas para 100 M€/ano:

Tal como se referiu, as vendas contratadas em 2017 cifraram-se em 51 milhões de euros ficando assim 49% aquém dos objetivos propostos.

Refira-se todavia, que semelhante objetivo foi estabelecido para o mandato de 2014-2016 tendo como propósito alcançar os 240 milhões de euros de vendas no final do mandato, valor este definido tendo em conta os imóveis que, em junho de 2014, data do início do mandato, a Sociedade tinha disponíveis para venda ou perspetivava que o poderiam estar no curto/médio-prazo.

No global do mandato, conforme decorre dos documentos de prestação de contas do período, as vendas contratadas alcançaram os 238,5 milhões de euros, montante ao qual veem somar-se os 51 milhões de euros contratados no transato exercício de 2017.

Conforme também se referiu em anteriores documentos de prestação de contas, para que semelhante objetivo não houvesse sido atingido e até largamente superado no global do mandato, contribuiu decisivamente o aumento do saldo da dívida de clientes o qual, pelos riscos e ameaças que comporta à tesouraria da Sociedade e à solvência dos respetivos compromissos, justificou o sucessivo adiamento da venda de um conjunto de edifícios arrendados no montante global de 50/60 milhões de euros, prevista desde 2015.

Por outro lado, dado o fundamento que presidiu à definição do volume global de vendas contratadas no mandato e ao efetivo volume global de vendas contratadas em 2014/2017 (289,5 milhões de euros), não é de estranhar que a Sociedade se confronte, presentemente, com a escassez de imóveis disponíveis para colocação em venda, impedindo-a de alcançar, em tal domínio, o volume de negócios conseguido no passado.

(iii) <u>Redução de 5% ao ano das rendas e compensações em dívida</u>:

Será talvez o único objetivo que, manifestamente e apesar do empenhamento, quer da equipa de gestão, quer da própria acionista PARPÚBLICA, claramente não foi atingido.

Aliás, ao invés da almejada redução, o saldo da dívida de clientes aumentou, no período de 2014/2017 em (50%), com um crescimento de (31%)só no ano transato de 2017, justificando que se mantenha a pressão sobre as entidades devedoras e que novas iniciativas, articuladas com a Tutela e com a DGTF, sejam empreendidas, no sentido de uma necessária e célere resolução do assunto.

(iv) <u>Aumento da rendibilidade operacional:</u>

Em 2017 o ratio GO/VN – 0,48 – reduziu-se em 24% face ao registado em 2016 (0,63). Todavia e conforme melhor se explicita em 13. *infra*, em face de uma sociedade cujo objeto inclui a compra e venda de imóveis, o *ratio* GO/VN tenderá a ser tanto melhor quanto menores forem as vendas de imóveis que a Sociedade concretizar, com a inevitável diminuição do respetivo volume de negócios e a redução da tesouraria necessária a uma rápida diminuição dos níveis de endividamento.

Deste modo e não obstante a Sociedade tenha alcançado em 2017 tal objetivo, tal foi feito à custa de uma diminuição acentuada do respetivo volume de negócios, a qual, a manter-se,

cumprirá semelhante objetivo pela ausência da distorção que o custo da mercadoria – e não os custos indiretos - da Sociedade (os imóveis) provoca, mas acarretará, num futuro mais ou menos próximo, uma diminuição efetiva da rendibilidade operacional e a fragilização do respetivo balanço com o peso do serviço da dívida.

(v) Racionalização de Redução de Custos:

Também este objetivo foi claramente superado.

Com efeito, desde 2014 até dezembro de 2017 e em acumulado do período, a rubrica de FSE's reduziu-se em 46,4%, com a redução no ano de 2017 e quando já só eram esperadas poupanças marginais, a atingir os 6%.

(vi) Redução dos prazos de pagamentos a fornecedores para 35 dias:

Já nesta sede, não foi ainda possível alcançar o almejado objetivo dos 35 dias como prazo máximo de pagamento a fornecedores.

Com efeito, em virtude da escassez de meios humanos, também no âmbito dos Serviços Partilhados, para dar resposta à miríade de faturas que a atividade da Sociedade gera, e às situações de faturação incorreta ou documentalmente incompleta (desde logo por ausência das certidões comprovativas da situação fiscal e com a segurança social regularizadas) o prazo médio de pagamento a fornecedores – *vd.* 3. *infra* – foi superior aos pretendidos 35 dias.

Todavia, mercê de alguns controlos prévios de saneamento das faturas, foi possível reduzir o referido prazo dos 46 dias registados em 2016, para os 37 dias que o exercício de 2017 evidencia, perspetivando-se que, no exercício presente e dada a evolução positiva deste indicador, os prazos de pagamento se confinem ou fiquem mesmo aquém dos 35 dias mencionados.

1.2. Execução do Plano de Atividades e Orçamento 2016 (PAO 2017)

Conforme referido na Nota Introdutória, aos bons resultados de 2017 correspondeu, de um modo geral, uma execução orçamental equilibrada, com os efeitos perversos da redução das receitas (das vendas) a serem compensados, e absorvidos, por uma execução da despesa aquém da que se havia previsto.

unid:€

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA	31-12-2017		2017	
	Real	Orçamento	Desvios	
			Valor	%
ATIVO				
Ativo não corrente				
Ativos fixos tangiveis	182.385,57	253.797,61	-71.412,04	-28%
Ativos intangiveis	678,96	718,63	-39,67	-6%
Participações financeiras - outros métodos	10.000,00	10.000,00	0,00	0%
Propriedades de investimento	110.132.800,00	107.039.900,00	3.092.900,00	3%
Outras contas a receber	42.765.785,63	42.294.311,15	471.474,48	1%
Ativos por impostos diferidos	9.161.068,09	13.965.584,54	-4.804.516,45	-34%
	162.252.718,25	163.564.311,93	-1.311.593,68	-1%
Ativo corrente				
Inventários	758.246.427,46	754.572.864,62	3.673.562,84	0%
Clientes	103.201.701,40	83.801.836,66	19.399.864,74	23%
Estado e outros entes públicos	364.400,68	286.363,93	78.036,75	27%
Outras contas a receber	4.158.953,82	4.541.798,85	-382.845,03	-8%
Diferimentos	40.493,86	51.049,78	-10.555,92	-21%
Caixa e depósitos bancários	4.382.387,72	51.874.291,63	-47.491.903,91	-92%
	870.394.364,94	895.128.205,47	-24.733.840,53	-3%
Total do Ativo	1.032.647.083,19	1.058.692.517,40	-26.045.434,21	-2%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
Capital próprio				
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	0,00	0%
Reservas legais	1.815.513,42	1.627.904,90	187.608,52	12%
Outras reservas	12.533.889,12	12.533.889,12	0,00	0%
Resultados transitados	-85.822.086,55	-89.386.648,50	3.564.561,95	-4%
	778.527.315,99	774.775.145,52	3.752.170,47	0%
Resultado líquido do periodo	34.694.932,61	11.409.575,20	23.285.357,41	204%
Total do Capital Próprio	813.222.248,60	786.184.720,72	27.037.527,88	3%
Passivo				
Passivo não corrente				
Provisões	6.331.099,70	3.530.278,18	2.800.821,52	79%
Financiamentos obtidos	185.000.000,00	192.372.578,58	-7.372.578,58	-4%
Acionistas / Sócios	10.948.724,16	10.948.724,16	0,00	0%
Passivos por impostos diferidos	2.776.509,99	2.603.678,14	172.831,85	7%
	205.056.333,85	209.455.259,06	-4.398.925,21	-2%
Passivo corrente				
Fornecedores	436.632,92	576.107,82	-139.474,90	-24%
Estado e outros entes públicos	3.478.424,61	4.730.285,37	-1.251.860,76	-26%
Financiamentos obtidos	4.287.967,71	43.205.535,03	-38.917.567,32	-90%
Diferimentos	1.597.437,25	1.564.285,61	33.151,64	2%
Outras contas a pagar	4.568.038,25	12.976.323,79	-8.408.285,54	-65%
	14.368.500,74	63.052.537,62	-48.684.036,88	-77%
Total do Passivo	219.424.834,59	272.507.796,68	-53.082.962,09	-19%
Total do Capital Próprio e do Passivo	1.032.647.083,19	1.058.692.517,40	-26.045.434,21	-2%

unid:€

Rubricas	2017		2017	
			Desvios	
	Real	Orçamento	Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS				
Vendas	38.519.593,00	75.000.000,00	-36.480.407,00	-49%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-34.969.674,74	-72.750.000,00	37.780.325,26	-52%
Margem Bruta	**3.549.918,26**	**2.250.000,00**	**1.299.918,26**	**58%**
Serviços Prestados	33.750.762,20	29.900.000,00	3.850.762,20	13%
Fornecimentos e Serviços Externos	-3.068.528,62	-6.095.250,00	3.026.721,38	-50%
Gastos Com o Pessoal	-644.067,98	-790.112,00	146.044,02	-18%
Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)	8.953.795,02	-10.750.000,00	19.703.795,02	-183%
Provisões (aumentos / reduções)	-296.864,71	0,00	-296.864,71	n.d
Imparidade (dívidas a receber)	-712.966,67	0,00	-712.966,67	n.d
Aumentos / Reduções de justo valor	2.696.600,00	0,00	2.696.600,00	n.d
Outros Rendimentos e Ganhos	9.915.813,53	16.758.819,16	-6.843.005,63	-41%
Outros Gastos e Perdas	-1.734.461,41	-5.836.370,62	4.101.909,21	-70%
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**52.409.999,62**	**25.437.086,54**	**26.972.913,08**	**106%**
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-65.133,71	-69.000,00	3.866,29	-6%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**52.344.865,91**	**25.368.086,54**	**26.976.779,37**	**106%**
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	1.598.411,62	0,00	1.598.411,62	n.d
Juros e Gastos Similares Suportados	-8.819.395,86	-10.646.054,02	1.826.658,16	-17%
Resultado antes de impostos	**45.123.881,67**	**14.722.032,52**	**30.401.849,15**	**207%**
Imposto s/ rendimento do período	-6.431.244,29	-3.312.457,32	-3.118.786,97	94%
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos	**38.692.637,38**	**11.409.575,20**	**27.283.062,18**	**239%**
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	-3.997.704,77	0,00	-3.997.704,77	n.d
Resultado líquido do período	**34.694.932,61**	**11.409.575,20**	**23.285.357,41**	**204%**

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 21%.

Do confronto das demonstrações financeiras previsionais com as demonstrações financeiras reais que *infra* se apresentam, é possível verificar, globalmente, o grau de execução do plano de atividades e orçamento do ano de 2017 cujos principais desvios entretanto se justificaram no I.1 do Relatório de Gestão.

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 2017, tal como nos anteriores exercícios, a atividade da Sociedade e a satisfação dos compromissos respetivos continuaram a ser assegurados por receitas próprias, oriundas da componente de arrendamento e de venda de imóveis, sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

Síntese da Execução de 2017

Atentas as orientações estratégicas que *supra* se mencionaram e mesmo com uma execução da receita de venda de imóveis 33 milhões de euros aquém do inicialmente previsto, a execução orçamental de 2017 foi, ainda assim, uma execução orçamental equilibrada, com os desvios da despesa a compensarem *grosso modo* os desvios na receita, fossem os decorrentes da quebra da venda de imóveis, fossem os relativos à cobrança de dívidas e compensações (≈ - 126 milhões de euros). Deste modo, a despesa total consolidada ficou cerca de 48% aquém das previsões iniciais, compensando uma execução da receita inferior em 41% ao que inicialmente se havia previsto.

Mesmo com o impacto decorrente da *waiver* obtida junto da DGO para utilização do saldo de gerência de 2016 – 17,97 M€ - integralmente aplicado na amortização antecipada das responsabilidades decorrentes do contrato de suprimentos com o acionista, o *ratio* receita/despesa corrigidas continuou a ficar no ponto de equilíbrio (59%/59%).

Análise da Receita

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 do ano e de anos anteriores (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**	**1.151.200**	**1.151.200**	**1.337.329**	**2.186**	**0**	**2.186**	**2.186**	**1.337.329**	**0%**	**0%**
05.01.02	Privadas	1.151.000	1.151.000	6.414	2.186	0	2.186	2.186	6.414	0%	0%
05.02.01	Bancos e outras instituições	200	200	0	0	0	0	0	0	0%	0%
05.03.04	Administração Central	0	0	1.330.915	0	0	0	0	1.330.915	n.d.	n.d.
07	**VENDA BENS E SERV. CORRENTES**	**39.600.861**	**39.600.861**	**101.119.627**	**43.945.407**	**93.415**	**18.858.765**	**18.858.765**	**126.115.054**	**48%**	**48%**
07.02.99	Outros	588.803	757.690	625.321	899.699	93.415	947.874	947.874	483.731	161%	125%
07.03.02	Edifícios	29.900.000	29.900.000	72.988.176	32.299.934	0	17.908.892	17.908.892	87.379.218	60%	60%
07.03.99	Outros	9.112.078	8.943.191	27.506.330	10.745.774	0	0	0	38.252.104	0%	0%
09	**VENDAS DE BENS INVESTIMENTO**	**75.000.000**	**75.000.000**	**44.280.094**	**41.848.577**	**0**	**41.848.577**	**41.848.577**	**44.280.094**	**56%**	**56%**
09.03.04	Adm. Publica - Adm. Central - SFA	75.000.000	75.000.000	44.280.094	41.848.577	0	41.848.577	41.848.577	44.280.094	56%	56%
15	**REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS**	**0**	**745.468**	**0**	**724.294**	**0**	**724.294**	**724.294**	**0**	**n.d.**	**97%**
15.01.01	Receitas Consignadas-RNAP		745.468	0	724.294	0	724.294	724.294	0	n.d.	97%
FONTE DE FINANCIAMENTO 520:											
16	**SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR**	**0**	**17.967.636**	**0**	**17.967.636**	**0**	**17.967.635**	**17.967.635**	**1**	**n.d.**	**100%**
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	0	17.967.636	0	17.967.636	0	17.967.635	17.967.635	1	n.d.	100%
	TOTAL	**115.752.061**	**134.465.185**	**146.737.250**	**104.488.100**	**93.415**	**79.399.458**	**79.399.458**	**171.732.477**	**69%**	**59%**

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 e tal como anteriormente mencionado, o crescimento do saldo em dívida de rendas e compensações de imóveis, a par da escassez de imóveis aptos para venda, configuram-se como o maior risco, no exercício em curso e nos vindouros, a uma equilibrada execução orçamental pela Sociedade e à prossecução da atividade operacional respetiva.

Já no que se refere ao agrupamento "09 – Venda de Bens de Investimento", a Sociedade continuará a insistir junto da Câmara Municipal de Lisboa no sentido de obter a aprovação do quadro urbanístico enformador dos dois ativos cuja venda se encontrava prevista para o transato exercício de 2017, aprovação, a esta altura, da Câmara exclusivamente dependente.

O montante executado no agrupamento "15 – Reposições não Abatidas aos Pagamentos" (aproximadamente 0,75 M€), 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 atrás se mencionou e que permitiu a utilização, em dezembro de 2017, do saldo de gerência de 2016 para antecipação da amortização de responsabilidades financeiras cujo impacto ao nível da redução do serviço da dívida de juros de suprimentos se fará sentir, particularmente, no exercício em curso.

Análise da Despesa

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	780.111	797.180	1.900	677.230	677.230	675.613	118.050	0	87%	85%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	8.375.770	8.374.246	5.403.354	2.709.312	2.423.528	261.580	547.364	285.784	29%	29%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	15.518.063	15.518.063	0	10.031.737	10.031.737	5.486.326	5.486.326	0	65%	65%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	5.616.230	9.827.697	1.416.172	8.399.800	8.399.800	11.925	11.925	0	150%	85%
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	26.356.716	22.129.504	0	3.620.224	2.929.697	18.509.280	19.199.807	690.527	11%	13%
10	PASSIVOS FINANCEIROS	52.474.516	52.474.516	0	32.556.303	32.556.303	19.918.213	19.918.213	0	62%	62%
	TOTAL FF 510	109.121.406	109.121.406	6.821.426	57.994.805	57.018.295	44.862.937	45.281.685	976.311	52%	52%
FONTE DE FINANCIAMENTO 520											
10	PASSIVOS FINANCEIROS	0	17.967.636	0	17.967.636	17.967.636	0	0	0	n.d	100%
	TOTAL FF 520	0	17.967.636	0	17.967.636	17.967.636	0	0	0	n.d	100%
	TOTAL FF 510 + 520	109.121.406	127.089.042	6.821.426	75.962.241	74.985.931	44.862.937	45.281.685	976.311	69%	59%

Com referência ao Quadro acima apresentado, é de notar que dois dos agrupamentos com maior expressão ao nível do projeto de orçamento, designadamente "03 – Juros e outros encargos" e "10 – Passivos financeiros" decorrem do financiamento, com a natureza de suprimentos, que a Sociedade contraiu junto da sua acionista PARPÚBLICA. Fruto da estratégia prosseguida de redução do endividamento, na qual se integram as *waiver* obtidas em 2016 e 2017 para integração do saldo de gerência e integralmente afetas a amortizações antecipadas de capital, foi possível liquidar antecipadamente as prestações vincendas no exercício em

curso (42,4 milhões de euros), no primeiro semestre de 2019 (21,2 milhões de euros), e até uma parte - ≈ 6,1 milhões de euros - da que se vencerá no segundo semestre de 2019.

Assim, a 31 de dezembro de 2017 a dívida em suprimentos da Sociedade era de 185 milhões de euros, valor que compara com os 235,5 milhões de euros registados na mesma data de 2016.

Neste enquadramento, surge como natural que, em 2017, pese embora o valor orçamentado para pagamento de juros – 15,5 milhões de euros - a execução da despesa nesta rubrica tenha ficado substancialmente aquém (10 milhões de euros) em virtude da *waiver* obtida e utilizada em dezembro de 2016 (51,8 milhões de euros) atrás sobejamente mencionada.

Dado que também com expressão ao nível do projeto de orçamento, no agrupamento relativo a "Aquisições de bens de capital", a fraca execução da receita – redução das vendas/aumento das dívidas – associada ao propósito de manutenção do equilíbrio orçamental, ditou que a execução da despesa ficasse, em 2017, 13% aquém do montante orçamentado.

Em suma, do atrás exposto e ainda que aquém do que se desejaria no que à receita concerne, conclui-se que a execução orçamental de 2017 acabou por revelar-se bastante equilibrada, com a redução da despesa a absorver, na quase totalidade, os impactos negativos (- 61 M€ no global) resultantes da redução do Volume de Negócios da Sociedade em vendas e da dívida resultante das receitas provenientes das rendas e compensações por ocupação de imóveis.

Estes dois fatores, tal como o foram em 2017, continuarão a ser, como bastamente referido, o maior risco à execução orçamental da Sociedade no presente exercício de 2018, Sociedade que continua os contactos no sentido de, seja em dinheiro, seja em imóveis – estes permitindo incrementar novamente a componente de vendas - encontrar soluções junto dos organismos devedores, que permitam o pagamento, total ou parcial, dos respetivos valores em dívida.

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

Nos termos definidos no n.º 1, do artigo 45º, da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2017) o crescimento do endividamento em 2017 face a 2016 ficou limitado a 3%.

Como decorre do que anteriormente se expôs, não apenas o endividamento da Sociedade não cresceu no exercício transato, como ainda se reduziu em 21,5% face aos valores registados na execução de 2016.

Deste modo e como resulta dos números e trajetória apresentados quer no presente documento, quer no Relatório de Gestão que o antecede, verifica-se que a Sociedade tem feito uma gestão dos fluxos de caixa e da alocação das responsabilidades de investimento consideravelmente conservadora e prudencial, consistindo a aceleração dos ritmos de redução do endividamento no mais relevante instrumento para prevenir as incertezas associadas às operações financeiras, desde logo o risco de taxa de juro.

Anos	2017	2016	2015	2014	2013
Encargos Financeiros (€)	8.819.395,86 €	12.149.258,74 €	14.754.825,56 €	20.501.104,60 €	25.300.574,61 €
Taxa Média de Financiamento (%)	3,794%	3,859%	3,859%	4,950%	5,670%

Passivo Remunerado	2017	2016	2015	2014	2013	Variação 17/16	
	Valores (€)					Valor	%
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente)	185.000.000,00 €	235.523.938,74 €	344.126.730,74 €	417.584.603,73 €	441.815.956,19 €	-50.523.938,74 €	
- do qual concedido pela DGTF	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Aumentos de Capital por dotação	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Aumentos de Capital por conversão créditos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Endividamento Ajustado	185.000.000,00 €	235.523.938,74 €	344.126.730,74 €	417.584.603,73 €	441.815.956,19 €	-50.523.938,74 €	
Variação do endividamento							-21,5%

3. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS

Da aplicação dos critérios constantes da Resolução do Conselho de Ministros 34/2008, de 22 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Despacho nº 9870/2009, de 13 de abril, resulta que o Prazo Médio de Pagamentos (PMP) da Sociedade foi, em 2017, de 37 dias, verificando-se assim uma redução de 9 dias quando comparado com o PMP de 2016.

PMP	2017	2016	Variação 17/16	
			Valor	%
Prazo (dias)	37	46	-9	-0,4%

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.

Nos termos do no Decreto – Lei nº 65- A/2011, de 17 de maio, a Sociedade contempla os seguintes atrasos nos pagamentos:

Dívidas Vencidas	Valor (€)	Valor das 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. de Bens e Serviços	165.208,92	-	-	-	-
Aq. de Capital					
Total	165.208,92	-	-	-	-

Verificou-se, excecionalmente, 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 e bem assim, aos atrasos por parte de alguns fornecedores na junção das legalmente exigíveis certidões comprovativos de que a respetiva situação, quer junto da Autoridade Tributária, quer junto da Segurança Social se encontra regularizada.

Para a redução do PMP verificada no transato exercício de 2017, contribuiu, decisivamente, a implementação de medidas adicionais de verificação e validação prévias, para mitigar a repetição das situações antecedentemente descritas.

4. CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO ACIONISTA

Ver ponto 16. Perspetivas para 2018 – 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 Capítulo 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 2017, foram as seguintes:

a) Mesa Assembleia Geral

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Valor Bruto Auferido (€)
2014-2016	Presidente	Lígia Maria do Nascimento Messias de Jesus	575,00	575,00
2014-2016	Secretário	Anabela Araújo Veríssimo Gomes	375,00	375,00
				950,00

b) Conselho de Administração

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

(*) Renunciou em 31/10/2017

(1) Indicar Resolução (RI/AG/DUE/Despacho (D)

(2) Opção Pela Remuneração do Lugar de Origem - prevista no nº 8 do artigo 28.º do EGP; Indicar entidade pagadora (O-Origem/D-Destino)

Membro do CA	Acumulação de Funções		
	Entidade	Função	Regime
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	Consest, S.A.	Presidente do Conselho de Administração	Público
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	Lazer e Floresta, S.A	Presidente do Conselho de Administração	Público
Maria João Alves Sineiro Canha	Consest, S.A.	Vice Presidente do Conselho de Administração	Público
Maria João Alves Sineiro Canha	Lazer e Floresta, S.A	Vogal Executiva do Conselho de Administração	Público
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	Consest, S.A.	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	Lazer e Floresta, S.A	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público

(*) Renunciou em 31/10/2017

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

(*) Renunciou em 31/10/2017

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual (€)				
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3)=(1)+(2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3)-(4)
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*) (a)	85.125,86	0,00	85.125,86	4.256,93	80.869,53
Maria João Alves Sineiro Canha	82.304,36	0,00	82.304,36	4.115,18	78.189,18
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	73.159,61	0,00	73.159,61	3.657,98	69.501,63
(*) Renunciou em 31/10/2017			240.589,83	12.029,49	228.560,34

(a) Inclui fatho de contas

(1) O valor da remuneração Fixa corresponde ao vencimento+despesas de representação (sem reduções).

(4) redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 12-A/2010, de 30 de junho.

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
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	4,52/4,77	861,24	SS	19 975,29	1.594,08	NA	NA	0,00
Maria João Alves Sineiro Canha	4,52/4,77	1038,23	SS	19 374,12	1 116,00	NA	NA	0,00
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	4,52/4,77	907,76	SS	17.418,89	621,00	NA	NA	0,00
(*) Renunciou em 31/10/2017		2.887,23		56.768,30	3.333,08	[illegible]		0,00

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas								
	Viatura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da viatura	Modalidade (1)	Ano início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal (i)	Gasto Anual com Rendas (i)	Prestações Contratuais Remanescentes
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	Sim	Sim	42 961,60	Renting	2016	2018	580,66	5.805,16 [illegible]	10
Maria João Alves Sineiro Canha	Sim	Sim	37 338,96	RenRag	2016	2018	454,48	5.454,02	10
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	Sim	Sim	42 400,00	RenRag	2016	2018	532,28	6.387,62	0 (a)

(*) Renunciou em 31/10/2017
(a) A viatura foi devolvida em 29/12/2017
(i) Valores s/IVA
(ii) Só foram consideradas as rendas até 31/10/2017
(1) aquisição; ALD; Leasing ou outra

Membro do CA (Nome)	Gastos anuais associados a Deslocações em Serviço (€)					
	Deslocações em Serviço	Custo com Alojamento	Ajudas de custo	Outros		Gasto total com viagens (1)
				Identificar	Valor	
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	0,00	0,00	0,00	NA	0,00	0,00
Maria João Alves Sineiro Canha	0,00	0,00	0,00	NA	0,00	0,00
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	0,00	0,00	0,00	NA	0,00	0,00
(*) Renunciou em 31/10/2017						0,00

No que se refere à equipa de gestão, no ano de 2017 deu -se cumprimento às orientações vigentes, mantendo-se a aplicação das reduções remuneratórias e não sendo atribuídos quaisquer prémios de gestão.

c) Órgão (s) de Fiscalização - Conselho Fiscal

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Estatuto Remuneratório Fixado Mensal (€)	N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data		
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	02-04-2016	1.021,51	2

(1) Indicar AG/DUE/Despacho.

Nome	Remuneração Anual (€)		
	Bruto (1)	Reduções Remuneratórias (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
Dr. António Gonçalves Monteiro	19.068,13	953,46	18.114,67
Prof. Dr. Amaro Naves Laia	14.301,08	715,16	13.585,92
Dr. Rui Miguel Nunes Antunes	14.301,08	715,16	13.585,92
			45.286,51

No ano 2017 manteve-se a aplicação das reduções remuneratórias

5.2. Revisor Oficial de Contas

As remunerações do Revisor Oficial de Contas, durante o ano 2017, foram as seguintes:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC/ROC			Designação			Nº de anos de funções exercidas em grupo	Nº de anos de funções exercidas em entidade
		Nome	Nº de inscrição na OROC	Nº Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Data do Contrato		
2014-2016	ROC	Grant Thornton & Associados, SROC,Lda representada pelo Dr. Carlos António Lisboa Nunes	67	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		7

Nota: Deve ser identificado o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)
(1) Indicar AG/DUE/Despacho (D).

Nome ROC/FU	Valor Anual do Contrato de Prestação de Serviços - 2017 (€)			Valor Anual de Serviços Adicionais - 2017 (€)			
	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)	Identificação do Serviço	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
Grant Thornton & Associados, SROC,Lda representada pelo Dr. Carlos António Lisboa Nunes	14.400,00	0,00	14.400,00	NA	0,00	0,00	0,00

5.3. Auditor Externo

A Sociedade não dispõe de auditor externo.

5.4. RESTANTES TRABALHADORES

Em cumprimento com o disposto no art.º 38 da Lei 82-B/2014, prorrogada para 2017 pelo 19º da Lei n. º114/2017, de 29 de dezembro, a Sociedade não praticou quaisquer atos que tenham consubstanciado valorizações remuneratórias.

6. ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO (EGP)

Nos termos do disposto no art.º 32 do EGP, os membros do Conselho de Administração não utilizam cartões de crédito nem outros instrumentos de pagamento 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 2017:

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações(€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	80,00	453,04	-
Maria João Alves Sineiro Canha	80,00	488,53	-
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	80,00	637,17	-
(*) Renunciou em 31/10/2017		1.578,74	

No quadro seguinte é apresentado o valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço e os gastos anuais ocorridos em 2017:

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			
		Combustível	Portagens	Total	Observações
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal (*)	462,11	1.603,91	491,95	2.095,86	-
Maria João Alves Sineiro Canha	415,90	1.511,92	983,55	2.495,47	-
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	369,69	2.399,13	919,75	3.318,88	-
(*) Renunciou em 31/10/2017				7.910,21	

7. DESPESAS NÃO DOCUMENTADAS

A Sociedade dá cumprimento ao n.º 2, do art.º 16º, do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (RJSPE) e ao art.º 11º do EGP, não tendo assim realizado quaisquer despesas confidenciais ou não documentadas.

8. RELATORIO SOBRE REMUNERAÇÕES

O relatório determinado no n.º 2 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 18/2014, de 7 de março, encontra-se divulgado no site da Sociedade.

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/sample-levels/politica-de-gestao-de-risco-de-fraude políticas às quais a Sociedade, enquanto integrante do Grupo Parpública está, em consequência, também sujeita e às quais aderiu.

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 em http://www.parpublica.pt/files/ProjectoRevistoRegCaud.pdf

10. CONTRATAÇÃO PÚBLICA

Não aplicável.

11. SISTEMA NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS

Não aplicável.

12. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOURARIA DO ESTADO (UTE)

A Sociedade dá cumprimento ao princípio da Unidade de Tesouraria do Estado.

Todavia e nos termos do n.º 7, do artigo 111º, da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, foi pelo Ofício n.º SGC-13053, do IGCP, excecionada do cumprimento do referido princípio nos exercícios de 2017 e 2018, na justa medida em que tal possibilite o pagamento aos respetivos Colaboradores do subsídio de almoço através do carregamento do cartão refeição, operação insuscetível de ser executada via IGCP.

Deste modo e para além da conta por ela titulada junto do IGCP através da qual são praticadas todas as demais operações, a Sociedade é ainda titular de uma conta na Caixa Geral de Depósitos por via da qual pratica as operações excecionadas.

A Sociedade não é titular de quaisquer aplicações financeiras.

Apresenta-se seguidamente, o saldo das contas bancárias apurado no final de cada um dos trimestres do exercício de 2017.

Banca Comercial	1º Trimestre €	2º Trimestre €	3º Trimestre €	4º Trimestre €
CGD - Caixa Geral de Depósitos	298.797,89	6.250,59	317.299,55	85.019,85
IGCP - Ag. Gestão Tes. Dívida Pública	26.164.613,93	27.012.046,43	20.055.231,25	4.448.581,53
Total	26.463.411,82	27.018.297,02	20.372.530,80	4.533.601,38
Juros auferidos	0,00	0,00	0,00	0,00

13. REDUÇÃO DE GASTOS OPERACIONAIS

Nos termos do ofício – circular n.º 588, de 7 de fevereiro de 2018, relativo às instruções sobre o processo de prestação de contas referentes a 2017, apresenta-se em seguida o Quadro Síntese relativo à redução de Gastos Operacionais:

PRC	2017 Exec.	2016 Exec.	2015 Exec.	2017/2016	
				Δ Absol.	Var. %
(0) EBITDA	52.409.999,62	42.384.051,95	31.969.970,58	10.025.947,67	24%
(1) CMVMC	34.969.674,74	91.821.613,78	68.560.824,07	-56.851.939,04	-62%
(2) FSE	3.068.528,62	3.273.694,03	4.450.345,56	-205.165,41	-6%
(3) Gastos com o pessoal corrigidos dos encargos i), ii) e iii)	643.789,34	724.867,15	349.529,09	-81.077,81	-11%
(3.i) Indemnizações pagas por rescisão	-	-	-	-	
(3.ii) Impacto da reversão das reduções remuneratórias	-	34.946,09	6.497,78	-34.946,09	-100%
(3.iii) Impacto da aplicação dos artigos 20.º e 21.º da LOE 2017	278,64			278,64	
(4) Gastos Operacionais[a)] = (1)+(2)+(3)	38.681.992,70	95.820.174,96	73.360.698,72	-57.138.182,26	-60%
(5) Volume de negócios (VN)[b)(*)]	80.911.694,91	151.652.047,76	126.142.827,07	-70.740.352,85	-47%
(6) Peso dos Gastos/VN = (4)/(5)	0,48	0,63	0,58	-0,15	-24%
(i) Gastos com Comunicações (FSE)	7.492,21	6.461,02	6.901,55	1.031,19	16%
(ii) Gastos com Deslocações e Alojamento (FSE)	2.720,09	3.605,27	2.586,31	-885,18	-25%
(iii) Gastos com Ajudas de custo (G c/ Pessoal)	-	-	-	-	0%
(iv) Gastos com as viaturas[c)]	37.008,69	44.231,11	25.669,95	-7.222,42	-16%
Total = (i) + (ii) + (iii) + (iv)	47.220,99	54.297,40	35.157,81	-7.076,41	-13%
Número Total de RH (OS+CD+Trabalhadores)	11	14	9	-3,00	-21%
N.º Órgãos Sociais (OS)	5	6	6	-1,00	-17%
N.º Cargos de Direção (CD)	-	2	-	-2,00	-100%
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	6	6	3	0,00	0%
N.º Trabalhadores/N.º CD	ND	3	-	ND	ND
N.º de viaturas	3	6	2	-3,00	-50%

(*) Volume de Negócio= Vendas de Imóveis +Prestação de Serviços (Rendas, etc.) + Compensações (rendimento da rubrica Outros Rendimentos e Ganhos)

ND: Não definido

Como resulta do quadro *supra*, em 2017 o ratio GO/VN – 0,48 – reduziu-se em 24% face ao registado em 2016 (0,63).

Todavia, tal redução acontece, não por efeito de um decréscimo substancial dos custos indiretos (da venda), como sejam FSE's (-26% em 2016 ante -6% em 2017) e gastos com o pessoal, mas pelas distorções provocadas pelo Custo das Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas (CMVMC), custo direto das vendas, as quais, no caso particular da atividade da Sociedade, são constituídas pelos imóveis classificados em Inventários e avaliados ao justo valor de mercado (a mercadoria).

Assim e como resulta flagrantemente do exercício de 2017, o ratio GO/VN tenderá a ser tanto melhor quanto menores forem as vendas de imóveis que a Sociedade concretizar, com a inevitável diminuição do respetivo volume de negócios e a redução da tesouraria necessária a uma rápida diminuição dos níveis de endividamento. Veja-se aliás, que não obstante o peso da rubrica CMVMC em 2016 a margem bruta das vendas atingiu naquele exercício os 15%, enquanto em 2017, com um *ratio* incomparavelmente inferior, a margem bruta das vendas ficou-se pelos 9%.

No que respeita aos gastos com o pessoal estes não são passíveis de comparação com os de 2016 dado o número de trabalhadores e de colaboradores em cargos de Direção não ser equivalente.

Deste modo, como sobejamente explicitado em documentos de prestação de contas de anos anteriores, sendo a Sociedade uma empresa imobiliária, o *ratio* GO/VN tenderá a apresentar uma evolução errática ao longo do tempo, sem que, a partir dele, se possa extrapolar sobre a razoabilidade, crescimento ou redução dos custos operacionais/custos de exploração da Sociedade.

Em conclusão e dada a atividade da Sociedade, a redução do mencionado *ratio* só poderá ocorrer desde que incumpridos (ou menos cumpridos) três dos objetivos de gestão: o incremento das vendas, o aumento da rendibilidade operacional e fruto, destas duas, a redução do endividamento.

14. AUDITORIA DO TRIBUNAL DE CONTAS

No decurso do mandato 2014/2017 não foi realizada qualquer auditoria do Tribunal de Contas à Sociedade.

15. 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 2017

Informação a constar no Site do SEE	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	S	out-17	
Caracterização da Empresa	S	2015	
Função de tutela e acionista	S	2015	
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais	S	2017	
- Identificação dos órgãos sociais	S	2017	Última atualização 31/10/2017
- Estatuto Remuneratório Fixado	S	2017	
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	S	2017	
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S	2017	
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S	2017	
Esforço Financeiro Público	S	31-12-2017	
Ficha Síntese	S	31-12-2017	
Informação Financeira histórica e atual	S	31-12-2017	
Princípios de Bom Governo	S	18-07-2017	
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita	S	19-07-2017	
- Transações relevantes com entidades relacionadas	S	20-07-2017	
- Outras transações	S	21-07-2017	
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:	S	22-07-2017	
Económico	S	23-07-2017	
Social	S	24-07-2017	
Ambiental	S	25-07-2017	
- Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo	S	26-07-2017	
- Código de ética	S	18-05-2017	

16. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2017, para efeitos de sistematização da informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro infra:

Cumprimento das Orientações legais - 2017	Cumprimento S/N/N.A.	Quantificação/Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
Objectivos de Gestão			
Redução do endividamento	S	50,5 M€ em 2017	
Aumento das vendas contratadas	N	51 M€	Vide ponto 1.1 do capitulo das obrigações legais
Redução das vendas e compensações em dívida	N	24,4 M€	
Aumento da rendibilidades operacional	S		
Racionalização e redução de custos	S	0,2 M€	
Redução dos prazos de pagamento a fornecedores	N	37 dias	
Metas a Atingir constantes no PAO 2017		100% cumprimento	
Princípios Financeiros de Referência	N.A.		
Investimento	N.A.		
Gastos com pessoal	S		
Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE	S	59% cumprimento	Vide ponto 1.3 do capitulo das obrigações legais
Gestão do Risco Financeiro	S	Taxa média de financiamento: 3,794%	Vide ponto II.2 Gestão de Risco
Limites de Crescimento do Endividamento		Var. Endividamento em 2017: -21,5%	
Evolução do PMP a fornecedores		-9	
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")		[0-90 dias[: 165.208,92€;	
Recomendações do acionista na última aprovação de contas			
Recomendação 1	N.A.		
Remunerações			
Não atribuição de prémios de gestão	S		
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2017	S	12029,49	
Fiscalização (CF/ROC/FU) - reduções remuneratórias vigentes em 2017 (se aplicável)	S	2383,78	
Auditor Externo - redução remuneratória vigentes em 2017 (se aplicável)	N.A.		
Restantes trabalhadores - proibição de valorizações remuneratórias , nos termos do art.º 38º da Lei 82-B/2014, prorrogada para 2017 pelo artigo 19.º da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.	S		
EGP - artigo 32º e 33.º do EGP			
Não utilização de cartões de crédito	S		Caso não cumpra, justificar
Não reembolso de despesas de representação pessoal	S		Caso não cumpra, justificar
Valor máximo das despesas associadas a comunicações	S		
Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço	S		
Despesas não documentadas ou confidenciais- n.º 2 do artigo 16º do RJSPE e artigo 11.º do EGP			
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais	N.A.		Caso não cumpra, justificar
Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 do RCM n.º 18/2014			
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens	S	http://www.estamo.pt/	
Elaboração e divulgação de relatório anual sobre prevenção da corrupção	S	http://www.estamo.pt/	
Contratação Pública			
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa	N.A.		
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas	N.A.		
Contratos submetidos a visto prévio do TC	N.A.		

Cumprimento das Orientações legais - 2017	Cumprimento S/N/N.A.	Quantificação/Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
Auditorias do Tribunal de Contas [b]			
Recomendação 1	N.A.		
Recomendação 2	N.A.		
Etc.	N.A.		
Parque Automóvel			
N.º de Viaturas		-3	
Gastos Operacionais das Empresas Públicas	S		Vide II.5 Redução de Gastos Operacionais
Princípio da Unidade de Tesouraria (artigo 28.º do DL 133/2013)			
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP		no IGCP em 31.12.2017: aproximadamente 96%	Vide II.12
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial		Indicar saldo em 31.12.2017: 85.019,85€	
Juros auferidos em Incumprimento da UTE e entregues em Receita do Estado		0,00 €	

(a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa
(b) Deverão ser indicadas também recomendações resultantes de auditorias transversais ao sector de atividade e/ou SEE.

Lisboa, 15 de março de 2018

O Conselho de Administração

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 2017

ESTAMO

ÍNDICE

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2017 57

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 60
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 61
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2017 E 2016 62
DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2017 E 2016 63
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 64

1. Atividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. 65
2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos 65
3. Políticas de gestão do risco financeiro 86
4. Ativos fixos tangíveis 88
5. Propriedades de investimento 89
6. Participações financeiras – outros métodos 91
7. Ativos Intangíveis 91
8. Acionistas / Sócios 92
9. Ativos e Passivos por impostos diferidos 93
10. Estado e outros entes públicos 93
11. Outras contas a receber 94
12. Diferimentos 96
13. Inventários 96
14. Clientes 106
15. Caixa e depósitos bancários 108
16. Capital Próprio 108
17. Provisões 109
18. Financiamentos obtidos 110
19. Fornecedores 111
20. Outras contas a pagar 111
21. Vendas e Prestações de serviços 112
22. -Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas 113
23. Fornecimentos e serviços externos 113
24. Gastos com o pessoal 114
25. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões) 114
26. Aumentos / reduções de justo valor 115
27. Imparidade (dívidas a receber) 115
28. Outros rendimentos e ganhos 116
29. Outros gastos e perdas 116
30. Gastos/reversões de depreciação e de amortização 117
31. Rendimentos e gastos similares obtidos / suportados 117
32. Provisões (aumentos / reduções) 118

33. Imposto sobre o rendimento do período 118
34. Entidades Relacionadas 119
35.- Ativos e Passivos contingentes 120
36. - Eventos subsequentes relevantes 120
37. - Informações relevantes 120
38. - Divulgações de natureza não contabilística 120

IV. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL 122

V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS 124

ESTAMO

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		ANO 2017	ANO 2016
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangiveis	4	182.385,57	248.827,09
Ativos intangiveis	7	678,96	848,70
Participações financeiras - outros métodos	6	10.000,00	10.000,00
Propriedades de investimento	5	110.132.800,00	107.436.200,00
Outras contas a receber	11	42.765.785,63	42.284.938,49
Ativos por impostos diferidos	9	9.161.068,09	12.987.251,34
		162.252.718,25	162.968.065,62
Ativo corrente			
Inventários	13	758.246.427,46	781.404.097,85
Clientes	14	103.201.701,40	78.817.250,10
Estado e outros entes públicos	10	364.400,68	313.141,06
Outras contas a receber	11	4.158.953,82	3.875.489,71
Diferimentos	12	40.493,86	32.292,72
Caixa e depósitos bancários	15	4.382.387,72	23.562.419,36
		870.394.364,94	888.004.690,80
Total do Ativo		1.032.647.083,19	1.050.972.756,42
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio	16		
Capital realizado		850.000.000,00	850.000.000,00
Reservas legais		1.815.513,42	1.037.298,49
Outras reservas		12.533.889,12	12.533.889,12
Resultados transitados		-85.822.086,55	-100.608.170,27
		778.527.315,99	762.963.017,34
Resultado liquido do periodo		34.694.932,61	15.564.298,65
Total do Capital Próprio		813.222.248,60	778.527.315,99
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	17	6.331.099,70	6.034.234,99
Financiamentos obtidos	18	185.000.000,00	235.523.938,74
Acionistas / Sócios	8	10.948.724,16	10.948.724,16
Passivos por impostos diferidos	9	2.776.509,99	2.604.988,47
		205.056.333,85	255.111.886,36
Passivo corrente			
Fornecedores	19	436.632,92	352.083,53
Estado e outros entes públicos	10	3.478.424,61	2.505.964,24
Financiamentos obtidos	18	4.287.967,71	5.600.570,42
Diferimentos	12	1.597.437,25	1.508.488,98
Outras contas a pagar	20	4.568.038,25	7.366.446,90
		14.368.500,74	17.333.554,07
Total do Passivo		219.424.834,59	272.445.440,43
Total do Capital Próprio e do Passivo		1.032.647.083,19	1.050.972.756,42

ESTAMO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos	
		ANO 2017	ANO 2016
Vendas	21	38.519.593,00	108.187.296,64
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	22	-34.969.674,74	-91.821.613,78
Margem bruta		3.549.918,26	16.365.682,86
Prestações de serviços	21	33.750.762,20	34.763.330,95
Fornecimentos e serviços externos	23	-3.068.528,62	-3.273.694,03
Gastos com pessoal	24	-644.067,98	-759.813,24
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	25	8.953.795,02	-6.726.483,36
Provisões	32	-296.864,71	-2.503.956,81
Imparidade (dividas a receber)	27	-712.966,67	-1.314.841,83
Aumentos/reduções de justo valor	26	2.696.600,00	396.300,00
Outros rendimentos e ganhos	28	9.915.813,53	10.675.294,42
Outros gastos e perdas	29	-1.734.461,41	-5.237.767,01
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		52.409.999,62	42.384.051,95
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	30	-65.133,71	-66.600,63
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		**52.344.865,91**	**42.317.451,32**
Juros e rendimentos similares obtidos	31	1.598.411,62	1.131.777,41
Juros e gastos similares suportados	31	-8.819.395,86	-12.149.258,74
Resultado antes de impostos		**45.123.881,67**	**31.299.969,99**
Imposto s/ rendimento do período	33	***-6.431.244,29***	**-4.763.592,44**
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos		**38.692.637,38**	**26.536.377,55**
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	33	-3.997.704,77	-10.972.078,90
Resultado líquido do período		***34.694.932,61***	**15.564.298,65**

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2017 E 2016

Em 2017 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 2017 e 2016 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Unidade: Euro

Rubricas	NOTAS	ANO 2017	ANO 2016
Resultado Liquido do período		34.694.932,61	15.564.298,65
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		34.694.932,61	15.564.298,65
Rendimento integral		34.694.932,61	15.564.298,65
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		34.694.932,61	15.564.298,65
Interesses minoritários		0,00	0,00

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2017 E 2016

Unidade: Euro

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa									Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações do capital próprio	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2016	1	510.000.000,00	1.037.296,00	12.533.089,12	-101.391.799,34	0,00	0,00	0,00	783.636,17	783.063.017,34	783.063.017,34
Alterações no período										0,00	0,00
	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3								15 364 298,65	15 364 298,65	15 364 298,65
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.364.298,65	15.364.298,65	15.364.298,65
Operações com detentores de capital											
Distribuições					783 636,17				-783 636,17		0,00
Outras operações										0,00	0,00
	5	0,00	0,00	0,00	783.636,17	0,00	0,00	0,00	-783.636,17	0,00	0,00
Posição em 31-12-2016	6=4+5	510.000.000,00	1.037.296,00	12.533.089,12	-100.608.179,17	0,00	0,00	0,00	15.364.298,65	778.327.315,99	778.327.315,99

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

Unidade: Euro

Descrição		Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa									Total do Capital Próprio
		Capital	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações do capital próprio	Resultado líquido do período	Total	
Posição em 01-01-2017	1	510.000.000,00	1.037.296,00	12.533.089,12	-100.608.179,17	0,00	0,00	0,00	15.364.298,65	778.327.315,99	778.327.315,99
Alterações no período			0,00	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00
Resultado líquido do período	3								34.894.932,61	34.894.932,61	34.894.932,61
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.894.932,61	34.894.932,61	34.894.932,61
Operações com detentores de capital											
Distribuições			778.214,93		14.786.083,72				-15 564 298,65	0,00	0,00
Outras operações										0,00	0,00
	5	0,00	778.214,93	0,00	14.786.083,71	0,00	0,00	0,00	-15.564.298,65	0,00	0,00
Posição em 31-12-2017	6=4+5	510.000.000,00	1.815.510,43	12.533.089,12	-85.822.095,55	0,00	0,00	0,00	34.894.932,61	813.222.248,60	813.222.248,60

ESTAMO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

RUBRICAS	NOTAS	Ano de 2017	Ano de 2016
Actividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		54.851.719,12	107.078.380,01
Pagamentos a Fornecedores		-4.352.670,22	-9.209.427,09
Pagamentos ao Pessoal		-715.019,78	-734.103,38
Caixa gerada pelas Operações		49.784.029,12	97.134.849,54
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-5.151.369,42	-5.766.553,13
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-3.259.452,28	2.389.376,37
Fluxos de caixa das actividades operacionais		41.373.207,42	93.757.672,78
Actividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Activos fixos tangiveis		2.878,16	0,00
		2.878,16	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangiveis		-441,32	-3.349,14
		-441,32	-3.349,14
Fluxos de caixa das actividades de investimento		2.436,84	-3.349,14
Actividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-50.523.938,74	-108.602.792,00
Juros e custos similares		-10.031.737,16	-13.387.382,83
		-60.555.675,90	-121.990.174,83
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		-60.555.675,90	-121.990.174,83
Variações de caixa e seus equivalentes		-19.180.031,64	-28.235.851,19
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		23.562.419,36	51.798.270,55
Variações ao perimetro			
Descobertos Bancários			
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo	15	4.382.387,72	23.562.419,36

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.

Como referido no Relatório de Gestão, em finais de outubro do transato exercício de 2017 o respetivo objeto social foi ampliado, passando a acomodar a administração e o arrendamento de imóveis próprios e alheios, bem como quaisquer outras atividades de consultoria e assessoria de negócios na atividade imobiliária, e a gestão e administração de património próprio e alheio

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 15 de março de 2018, sendo 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 2017 ou posteriormente

2.b.1 Novas Normas, interpretações e alterações com eficácia a partir de 01 de janeiro de 2017

- **Reconhecimento de Ativos por Impostos Diferidos para Perdas não Realizadas – Alterações à IAS 12 (Regulamento 2017/1989, de 6 de novembro de 2017) >** Esta alteração vem clarificar como contabilizar ativos por impostos diferidos relacionados com instrumentos de dívida mensurados ao justo valor.

- **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.

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 2018

- **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.

- **IFRS 16: Locações (Regulamento 2017/1986, de 31 de outubro de 2017)** > A IFRS 16 estabelece os princípios aplicáveis ao reconhecimento, à mensuração, à apresentação e à divulgação de locações. O objetivo da norma é garantir que os locatários e os locadores fornecem informações pertinentes de uma forma que represente fielmente essas transações, revogando IAS 17 - Locações, assim como um conjunto de interpretações (SIC e IFRIC), nomeadamente: IFRIC 4 – Determinar se um Acordo Contém uma Locação; SIC 15 – Locações Operacionais – Incentivos; e SIC 27 – Avaliação da Substância de Transações que Envolvam a Forma Legal de uma Locação. Esta norma será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019.

- **Rédito de Contratos com clientes – Clarificações à IFRS 15 (Regulamento 2017/1987, de 31 de outubro de 2017)** > 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.

- **Aplicar a IFRS 9 Instrumentos Financeiros com a IFRS 4 Contratos de Seguros – Alterações à IFRS 4 (Regulamento 2017/1988, de 3 de novembro de 2017)** > 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. 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.

- **Classificação e Mensuração de transações de pagamentos com base em ações – Alterações à IFRS 2 >** 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.

- **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.

- **Transferências de Propriedades de Investimento – Alterações à IAS 40 >** 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.

- **Adoção da IFRIC 23: *Uncertainty over Income Tax Treatments* >** Esta interpretação clarifica como devem ser aplicados os requisitos de reconhecimento e de mensuração da IAS 12 quando existem incertezas na contabilização dos impostos sobre o rendimento. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, estando esta nova interpretação ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **IFRS 17: Contratos de Seguros >** A IFRS 17 resolve o problema de comparação criado pela IFRS 4 exigindo que todos os contratos de seguros sejam contabilizados de forma consistente, beneficiando assim quer os investidores quer as empresas de seguros. As obrigações de seguros passam a ser contabilizadas usando valores correntes em vez do custo histórico. A informação passa a ser atualizada regularmente, providenciando mais informação útil aos utilizadores das demonstrações financeiras. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2021, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IFRS 9: Características de pagamentos antecipados com contribuição negativa >** Esta alteração à IFRS 9 passa a permitir que determinados os instrumentos se possam qualificar para mensuração pelo custo amortizado ou pelo valor justo através do outro rendimento integral (dependendo do modelo de negócio) ainda que não satisfaçam as condições do teste SPPI. 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.

- **Alterações à IAS 28: Interesses de longo prazo em associadas e empreendimentos conjuntos >** Esta alteração vem clarificar que uma entidade deve aplicar a IFRS 9 aos interesses de longo prazo em associadas e empreendimentos conjuntos em que o método da equivalência patrimonial não é aplicado. 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.

- **Melhoramentos anuais: ciclo 2015-2017 >** Os melhoramentos incluem pequenas emendas a três normas internacionais de contabilidade, como segue:
  - **IFRS 3 Concentrações de atividades empresariais e IFRS 11 Acordos conjuntos**
  - **IAS 12 Impostos sobre o rendimento**
  - **IAS 23 Custos de empréstimos obtidos**

Estas emendas serão aplicáveis aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, estando ainda sujeitas 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:

2017				
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Transporte	Equipamento Administ.	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
Ativo Bruto				
Saldo Inicial		894.601,93	1.043,13	895.645,06
Adições			441,32	441,32
Alienações		-2.878,16		-2.878,16
Outras Transf e Abates			-470,98	-470,98
Saldo Final	0,00	891.723,77	1.013,47	892.737,24
Depreciações Acumuladas				
Saldo Inicial		645.774,84	1.043,13	646.817,97
Adições		64.522,65	441,32	64.963,97
Alienações		-959,29		-959,29
Outras Transf e Abates			-470,98	-470,98
Saldo Final	0,00	709.338,20	1.013,47	710.351,67
Quantia escriturada	**0,00**	**182.385,57**	**0,00**	**182.385,57**

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
Alienações				0,00
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**

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 2017 são ativos imobilizados arrendados ou passíveis de serem arrendados e tiveram a seguinte variação no período de relato:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2017 JUSTO VALOR
Saldo inicial	107.436.200,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	2.696.600,00
Saldo Final	**110.132.800,00**

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**

A discriminação por imóvel é a seguinte:

Propriedades de investimento	2017	Variações de JV	Aumentos	Alienações	2016
Teatro Luis de Camões	22.900.000,00	117.800,00			22.782.200,00
R Pedro Nunes R.A. Quental	3.775.000,00	-11.500,00			3.786.500,00
Cruz do Montalvão - C.Branco	3.500.000,00	-85.000,00			3.585.000,00
Estabelecimento Prisional Lisboa	58.538.000,00	4.322.400,00			54.215.600,00
Quartel do Braço de Prata	5.197.800,00	-2.844.900,00			8.042.700,00
Terreno contiguo ao EPL	16.222.000,00	1.197.800,00			15.024.200,00
	110.132.800,00	2.696.600,00	0,00	0,00	107.436.200,00

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-17	31-dez-18	31-dez-17	31-dez-18	31-dez-17	31-dez-18	31-dez-17	31-dez-18	31-dez-17	31-dez-18	31-dez-17	31-dez-18	31-dez-17	31-dez-18	31-dez-17	31-dez-18
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, 6 anos construção, 6 anos comercialização	2 anos aprovação, 7 anos construção, 11 anos comercialização	8,70%	10,00%	n.a	n.a	n.a	n.a	4 075 € (hab.) 3 200 € (com.) 3 150 € (serv.)	4 050 € (hab.) 3 905 € (com.) 2 765 € (serv.)	15,75 € (serv.)	n.a
R Pedro Nunes/R A Quental, Faro	Método do Rendimento e Método do Custo	Método de Comparação de Mercado e o Método de Rendimento	Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva	Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva	n.a	n.a	n.a	8,50%	6,83%	n.a	6,83%	8,50%	n.a	850 €	4,53 €	5,50 €
Teatro Luis Carrões, Lisboa	Método de Rendimento e Método do Valor Residual	Método de Comparação de Mercado e o Método de Rendimento	Valor suportado pela renda efectiva. Valor residual obtido pelo uso alternativo do terreno	Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva	n.a	n.a	6,5% (uso actual)	8,00%	n.a	n.a	n.a	8,45%	n.a	2.300 €	n.a	18,00 €
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, 3 anos comercialização	1 ano aprovação, 2,5 anos construção, 4,5 anos comercialização	8,70%	10,00%	n.a	n.a	n.a	n.a	2 725 €	2 650 €	n.a	n.a
Cruz do Montalvão, C.Branco	Método do Rendimento e Método do Custo	Método do Rendimento	Valor suportado pela renda efectiva	Valor suportado pela renda efectiva	n.a	n.a	6,75%	n.a	7,00%	6,50%	n.a	n.a	n.a	n.a	7,00 €	n.a

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 de 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 a 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 de 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 contínuas 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 2017.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o rédito associado às propriedades de investimento da empresa, tinha a seguinte composição:

	Rendas	
Imóvel	2017	2016
Quartel do Braço de Prata	363.843,24	360.055,78
Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front)	2.829.413,28	2.804.731,62
Teatro Luis Camoes	2.206.643,04	2.194.791,12
R.Pedro Nunes/R.A.Quental	211.471,80	255.403,20
Cruz do Montalvão,C.Branco	233.776,54	232.825,38
	5.845.147,90	5.847.807,10

6. - Participações financeiras – outros métodos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Participações Financeiras - Outros Métodos	31-12-2017	31-12-2016
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:

2017		
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	848,70	848,70
Adições	169,74	169,74
Revalorizações		
Alienações		
Outras Transf e Abates		
Saldo Final	1.018,44	1.018,44
	1.018,44	1.018,44
Valor escriturado	**678,96**	**678,96**

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**

8. - Acionistas / Sócios

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Acionistas/Sócios	31-12-2017		31-12-2016	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Passivo				
Resultados Atribuidos		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	2017				2016			
	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	3.150.000,00	-3.150.000,00		0,00	13.067.623,17	-9.917.623,17		3.150.000,00
Variações de justo valor	9.837.251,34	-676.183,25		9.161.068,09	10.890.396,74	-1.053.145,40		9.837.251,34
	12.987.251,34	-3.826.183,25	0,00	9.161.068,09	23.958.019,91	-10.970.768,57	0,00	12.987.251,34
Passivos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Variações de justo valor	2.604.988,47	171.521,52		2.776.509,99	2.603.678,14	1.310,33		2.604.988,47
	2.604.988,47	171.521,52	0,00	2.776.509,99	2.603.678,14	1.310,33	0,00	2.604.988,47

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	31-12-2017		31-12-2016	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Ativo				
Imposto s/ Valor Acrescentado	14 722,34			
Outros Impostos	349 678,34		313.141,06	
	364.400,68		313.141,06	
Passivo				
Imposto S/Rendimento	2 566 122,29		1 303 839,44	
Imposto s/valor Acrescentado	8 670,37		45 525,28	
Retenção na Fonte			16 050,66	
Contribuições p/Seg Social			16 980,08	
Outros Impostos	903 631,95		1 123 568,78	
	3.478.424,61		2.505.964,24	

11. - Outras contas a receber

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Outras Contas a receber	31-12-2017		31-12-2016	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Devedores por Acréscimos de Rendimentos	105.512,25		184.996,67	
Devedores relativos a imóveis diversos	1.516.963,04	42.765.785,63	2.049.130,60	42.284.938,49
Fornecedores	202.390,86		206.170,96	
Outros	2.334.087,67		1.435.191,48	
	4.158.953,82	42.765.785,63	3.875.489,71	42.284.938,49

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	31-12-2017		31-12-2016	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Devedores por Acréscimos de Rendimento				
Partilha de gastos			68.592,06	
Juros s/Contratos	105.511,95		105.511,95	
Outros	0,30		10.892,66	
	105.512,25		184.996,67	

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

Outras Contas a Receber	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
	31-12-2017		31-12-2016	
Valores em divida por venda Imóveis				
Devedores Vendas a Prestações				
Município de Santarém		18.526.297,26		18.526.297,26
Fundo Estamo	1.250.000,00		1.255.000,00	
Parque Expo-Trabalhos a realizar			536.303,36	
Complexo Desportivo da Lapa		11.401.725,14		10.984.865,24
Convento do Desagravo		9.052.053,41		8.721.100,12
ISCTE - Av. Forças Armadas 40				
Fundo Fundiestamo I - Forte Ameixoeira:				
Valor nominal				
Efeiro do custo amortizado				
Hospital Ortopedico:	110.360,63	2.604.245,62	106.146,01	2.714.606,23
Valor nominal	216.023,30	3.564.384,65	216.023,31	3.780.407,94
Efeiro do custo amortizado	-105.662,67	-960.139,03	-109.877,30	-1.065.801,71
Quartel Bateria Parede:	39.709,88	937.056,60	38.193,34	976.766,51
Valor nominal	77.729,30	1.282.532,75	77.729,27	1.360.262,08
Efeiro do custo amortizado	-38.019,42	-345.476,15	-39.535,93	-383.495,57
Município de Bombarral				
Município de Mafra	116.892,53	244.410,60	113.487,89	361.303,13
Valor nominal	127.731,62	255.463,26	127.731,62	383.194,88
Efeiro do custo amortizado	-10.839,09	-11.052,66	-14.243,73	-21.891,75
TOTAL	**1.516.963,04**	**42.765.788,63**	**2.049.130,60**	**42.284.938,49**

Em 2017, 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, opta-se, uma vez mais, por apresentar a totalidade do montante em dívida no ativo não corrente, uma vez que continuam a decorrer as negociações no sentido do pagamento da dívida, não sendo todavia expetável que tal pagamento se inicie em 2018, não obstante seja convicção da Sociedade a recuperação total do ativo em apreço.

O valor de "Outros" inclui o valor de 1,15 milhões de euros (31 de dezembro de 2016: 1,15 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 integralmente reembolsadas as obras nelas efetuadas, o que se espera que aconteça no exercício de 2018 atualmente em curso.

O acréscimo da rubrica "Outros" explica-se essencialmente pelo reconhecimento do valor a recuperar das TMPC pagas em anos transatos, num montante de 0,5 milhões de euros, na sequência da inconstitucionalidade declarada em dezembro último e pela garantia prestada no âmbito do processo judicial Chalet Faial no montante de 474 581,05 euros.

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	31-12-2017		31-12-2016	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Gastos a reconhecer				
Seguros	21.522,79		21.706,00	
Diversos	18.971,07		10.586,72	
	40.493,86		**32.292,72**	
Rendimentos a Reconhecer				
Rendas	1.597.437,25		1.508.488,98	
	1.597.437,25		**1.508.488,98**	

13. – Inventários

INVENTÁRIOS		
Inventários (Balanço)	**31-12-2017**	**31-12-2016**
Mercadorias	559.704.322,53	582.698.718,59
Adiantamentos por conta de compras	198.542.104,93	198.705.379,26
	758.246.427,46	**781.404.097,85**

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 como tal 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 8,8 milhões de euros dos imóveis registados em mercadorias. Por outro lado, foi possível registar 17,8 milhões de euros de reversões de imparidades criadas em anos anteriores.

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

	Ano 2017	Ano 2016
Terreno Estr.da Luz - LX U-1085 - PI	32.000.000,00	31.254.443,00
Predio urbano Perogil-Lt 43 BH 2	21.500,00	21.566,67
Crestelo nº 21 U2489 / nº 32 U2710	150.238,00	150.238,00
Urb.Perogil,Santiago,Tavira - U 3744	21.500,00	21.566,67
Urb.Perogil,Santiago,Tavira -U 3746	21.500,00	21.566,67
Urb.Perogil,Santiago,Tavira - U 3747	21.500,00	21.566,67
Urb.Perogil,Santiago,Tavira - U 3748	21.500,00	21.566,67
Urb.Perogil,Santiago,Tavira - U 3749	21.500,00	21.566,67
Urb.Perogil,Santiago,Tavira - U 3750	21.500,00	21.566,67
Urb.Perogil,Santiago,Tavira - U 3751	21.500,00	21.566,67
Urb.Perogil,Santiago,Tavira -U 3752	21.500,00	21.566,67
Urb.Perogil,Santiago,Tavira - U 3753	21.500,00	21.566,67
Urb. Perogil,Santiago,Tavira -U 3754	21.500,00	21.566,67
Urb.Perogil,Santiago,Tavir-U 3755	21.500,00	21.566,67
Rust.Qt Raiz,It20,S J Batist-U 2766	12.200,00	15.600,00
Rust.Qt Raiz,It20,S J Batist-U 2767	12.200,00	15.600,00
Urb,Qt Conceiçao Lt 18,Alcob-U 1926	62.000,00	58.000,00
Ub-Agreg IF Luzostela-Esgueira U862	1.243.000,00	1.079.000,00
Predio Rustico "Cabeças"- U 148-AM	25.000,00	28.280,00
Lt Av Independ. Setubal U-2663	611.878,00	573.500,00
Antigo Dispensário - PI	-	1.922.312,86
Quinta das Conchinhas - PI	6.005.000,00	5.938.000,00
R da Quinta Amarela, 70-Porto - PI	909.200,00	865.000,00
Av. Infante Sagres-Quarteira	11.000,00	11.000,00
Pc AlmReis,14/Pc Mig.Bombarda,18	125.000,00	123.400,00
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,80-86	404.250,00	370.600,00
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,88	142.344,00	120.800,00
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,96A-96D	242.225,00	209.200,00
Av. Combatentes da Grande Guerra, 52	586.000,00	582.800,00
Rua da Tebaida - PI 2013	914.000,00	908.000,00
Av. Elias Garcia, 103	7.647.000,00	7.706.200,00
Av. Afonso Costa, 3,3A/R.H.Cruz,1	5.037.500,00	4.990.000,00
Av. 5 de Outubro, n.º 153	11.758.632,00	11.730.400,00
Av. Defensores de Chaves, 6-6A	7.855.000,00	7.258.100,00
PM5/ALMADA-QUARTEL TRAFARIA	2.164.980,03	2.164.980,03
PM3 E PM4/ALMADA.BAT.E RED.ALPENAS	464.032,00	2.508.000,00
AV.REPUBLICA,16,LISBOA - PI 2013	10.721.000,00	10.721.000,00
R.MARTENS FERRÃO,11, LX	7.105.000,00	6.934.497,00
R.BRAANCAMP,90/R.A.HERCULANO,54,LX	7.719.999,98	7.597.200,00
R.Sto Ildefonso,501/527,Porto	747.000,00	676.700,00
R.Julio Dinis, 63-81	4.438.000,00	4.300.000,00
R.General Ferreira Martins,8,8A,8B	1.183.000,00	1.075.500,00
R.Manuel Marques, 5 e 5A	-	166.000,00
R.Comb.Grande Guerra,170	-	278.400,00
a transportar 1	110.554.679,01	112.591.550,89

(CONTINUAÇÃO)	Ano 2017	Ano 2016
a transportar 1	**110.554.679,01**	**112.591.550,89**
R.Alexandre Herculano, 37	8.505.000,00	7.990.000,00
R.J.Estevao,22/R.A.Heroismo,3e3A,Lx	-	574.595,00
Av.José Malhoa,lte 1680, Lx	7.111.714,00	7.082.000,00
Colégio S.Bernardino-Peniche	2.556.000,00	2.263.000,00
Hospital do Desterro-Lx	7.072.000,00	6.682.400,00
Convento S. Francisco-Setúbal	4.723.000,00	4.701.300,00
R.Angelina Vidal/Damas.Monteiro,132	9.900.000,00	9.938.100,00
R.Rodrigo da Fonseca,57e57A.Lx	3.224.000,00	3.026.000,00
Av.José Malhoa, n.º 11,Lt 1673	10.356.286,00	10.688.100,00
Av.Duque de Loulé,39 e 39A-Lisboa	-	4.504.800,00
Estrada Benfica,382,384,384A-Lisboa - P	2.047.129,00	2.047.129,00
E.P. de Portimao	689.700,00	700.000,00
E.P. de Castelo Branco	4.134.000,00	4.182.000,00
Quinta da Bela Vista - Campanha	5.213.000,00	5.195.900,00
Quartel do Cabeço da Bola - Lisboa- PI	8.900.000,00	8.800.000,00
Av.Al.Gago Coutinho,132.132A,Lx U53	-	1.992.000,00
R.Alv.Coutinho,14e16/FornoTijolo,73	2.920.000,00	2.856.200,00
Terreno R.Alex.Sá Pinto(C.Salésias)	7.674.735,45	6.700.000,00
Estrada Benfica,677,701/Az.S.Baena	17.969.906,84	16.200.000,00
Av.Republica,79,79A,B e C,Lx	13.038.615,84	13.021.401,63
R.Sta.Catarina, 258 a 268,Porto	2.125.100,00	2.094.690,00
Av. 5 de Outubro,87-87A,Lx	-	5.700.000,00
Quartel da Graça, Coimbra	2.491.900,00	2.518.700,00
Terreno R.Imprensa à Estrela,Lx	1.680.000,00	1.452.000,00
R.S.Catarina,250a256,frC,Porto	26.000,00	27.700,00
Av.Visconde Valmor,72 a72C,Lx	8.743.296,75	8.115.200,00
R.Formosa,270 a 286,fr.B,Porto	180.864,88	180.864,88
Hospital Miguel Bombarda	23.910.000,00	22.500.600,00
R.das Pedras Negras,22-26, Lx	1.739.000,00	1.734.458,36
Av.de Berna,26, Lx	6.590.600,00	6.328.000,00
PM/1 Santarém	29.852,00	35.000,00
PM/4 - Santarém (u-3299)	4.143.145,00	4.028.400,00
PM/6 - Santarém (r-1)	196.378,00	181.300,00
R.S.Mamede ao Caldas,23,Lx	3.540.000,00	3.537.239,00
Alto dos Escaroupins,Pço Arcos	203.500,00	199.000,00
Av.Gago Countinho,30,Lx	17.507.600,00	16.786.700,00
R.Damasceno Monteiro,113a113B	-	348.800,00
Av.EUA, 77, Lx - PI 2013	4.206.200,00	4.186.000,00
Al.D.A.Henriques,45a45B,Lx	3.050.000,00	2.941.500,00
Av.Elias Garcia,12, Lx	2.236.157,66	2.236.157,66
Av. do Mar, Funchal	3.679.149,00	3.800.000,00
Praça de Alvalade,18	-	4.105.800,00
R.de Lisboa(Lgo 3 Maio),A.Heroismo	1.265.802,00	1.335.300,00
Predio Coimbra-Ladeira da Paula	574.000,00	568.568,00
Hospital s. José, Lisboa	40.800.700,00	39.900.300,00
a transportar 2	**355.509.011,43**	**366.578.754,42**

(CONTINUAÇÃO)	Ano 2017	Ano 2016
a transportar 2	**355.509.011,43**	**366.578.754,42**
Hospital S.Antº. Capuchos	29.288.100,00	29.000.000,00
Av. Fontes Pereira de Melo, Porto	4.280.463,00	4.034.500,00
R.Direita de Pereiró(Viso),Porto	1.044.164,00	922.100,00
Ex-grupo Escolas Armadas de VF.Xira	-	8.144.800,00
R.Castilho, 45	17.937.000,00	17.923.903,00
R.F.Curado Ribeiro,4	1.395.280,00	1.427.000,00
R.C.Dour.12-1ºfr E(F.C.Ribeiro)Lx	199.775,58	176.000,00
R.C.Dour.12-1º-fr-F(F.C.Ribeiro),Lx	178.855,62	157.000,00
R.C.Dour,12-1º-fr-G(F.C.Ribeiro)	368.298,69	328.000,00
R.C.Dour.12-2º fr.H(F.C.Ribeiro)	199.775,53	176.000,00
R.C.Dour.12-2º-fr I(F.C.Ribeiro)	178.855,62	162.000,00
R.C.Dour.12-2º-fr. J(F.C.Ribeiro)	368.298,69	337.000,00
R.C.Dour.12-3º-fr.L(F.C.Ribeiro)	199.775,53	176.000,00
R.C.Dour.12-3º-fr.M(F.C.Ribeiro)	178.855,62	162.000,00
R.C.Dour.12-3º-fr.N(F.C.Ribeiro)	368.298,69	337.000,00
R.C.Dour.12-4º-fr.P(F.C.Ribeiro)	178.855,62	162.000,00
R.C.Dour.12-4º-fr.Q(F.C.Ribeiro)	368.298,69	337.000,00
R.C.Dour.12-5º-fr.R(F.C.Ribeiro)	199.775,53	176.000,00
R.C.Dour.12-5º-fr S(F.C.Ribeiro)	169.557,56	162.000,00
R.C.Dour.12-5º-fr T(F.C.Ribeiro)	359.000,62	337.000,00
R.C.Dour.12-6º-fr.U(F.C.Ribeiro)	199.775,53	176.000,00
R.C.Dour.12-6º-fr V(F.C.Ribeiro)	178.855,62	162.000,00
R.C.Dour.12-6º-fr X(F.C.Ribeiro)	368.298,69	337.000,00
R.C.Dour.12-7º-fr.Z(F.C.Ribeiro)	199.775,53	176.000,00
R.C.Dour.12-7ºfr.AA(F.C.Ribeiro)	178.855,62	162.000,00
R.C.Dour.12-7º-fr.AB(F.C.Ribeiro)	368.298,69	337.000,00
R.C.Dour.12-8º-fr.AC(F.C.Ribeiro)	199.775,53	176.000,00
R.C.Dour.12-8º-fr.AD(F.C.Ribeiro)	169.557,56	153.000,00
R.C.Dour.12-8º-fr AE(F.C.Ribeiro)	359.000,62	328.000,00
R.C.Dour.12-9º fr.af(F.C.Ribeiro)	199.775,53	185.000,00
R.C.Dour.12-9ºfr.AG (F.C.Ribeiro)	270.671,45	259.000,00
R.C.Dour.12-9º fr. AH(F.C.Ribeiro)	185.828,92	176.000,00
R.C.Dour.12-10º fr.AI(F.C.Ribeiro)	204.425,05	186.000,00
R.C.Dour.12-10ºfr.AJ(F.C.Ribeiro)	342.729,26	324.000,00
R.C.Dour.12-3º fr.CT(F.C.Ribeiro)	557.565,45	557.565,45
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)	545.146,64	182.000,00
Armazém na Av.Moçambique,Lourinhã	267.000,00	277.000,00
R.Formosa,254, Porto	2.073.000,00	1.947.000,00
Armazém de Curvel,T.Vedras	119.000,00	96.500,00
R.António Carneiro,98, Porto	6.907.000,00	6.840.200,00
Av. Carlos I, 134a134B, Lx	-	2.251.000,00
SF Oliveira Frades-A.Descobrimentos	95.651,40	95.651,40
SF Viseu-R.D.Alves Martins, 5	429.000,00	429.692,00
SF Viseu-R.D.Ant.Alves Martins, 1	258.012,00	258.012,00
SF Mangualde - R.D.Sebastião Alc.,3	232.000,00	239.300,00
a transportar 3	**428.257.926,26**	**447.881.833,89**

(CONTINUAÇÃO)	Ano 2017	Ano 2016
a transportar 3	**428.257.926,26**	**447.881.833,89**
SF Caminha-R.S.João	363.000,00	383.144,00
SF Grandola-A.J.Vasconc.Nunes	191.000,00	181.100,00
SF Montijo-R.C.F.Silva Jr,48C	394.000,00	386.400,00
SF Moita-A.D.Teófilo Braga, 42A-B	339.150,00	384.000,00
SF Almada 3-P.Pedro M.Bernardes, 2,	464.000,00	430.500,00
SF Benavente-L.Ant.Quental,1,2	310.650,00	348.000,00
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	560.798,00	566.300,00
SF Paredes-Av.Pde Moreira das Neves	315.000,00	310.499,00
SF P.Varzim-R.Ramalho Ortigão,59	489.000,00	481.529,00
SF Vila Conde-A.A.C.Araujo,255-270	477.939,00	512.000,00
SF Valongo 2-R.S.Silvestre, 175	491.000,00	512.946,00
SF Valongo 1 - Rotunda 1ºMaio 168	451.504,00	465.000,00
SF VN Gaia 4 - Av.ª República	959.100,00	961.424,00
SF Gondomar 2 - R.Ferraria 146	395.141,40	395.141,40
SF Porto 1 - R.Pinto Bessa, 606-612	886.618,32	868.587,00
SF Cascais 1-Av.Ultramar,edif.Vimar	2.817.200,00	2.869.200,00
SF Sintra 1-Av.MFA 14	823.300,00	842.600,00
SF Sintra 4-Av.Miguel Bombarda,27-9	751.000,00	819.600,00
SF Amadora 1-R.C.Paquito,19C	571.400,00	575.800,00
SF Lisboa 7-R.Alfredo Soares,2	967.000,00	933.800,00
DF Leiria-Av.CCGuerra, 50-52	921.000,00	885.000,00
DF Leiria-Av.CGGuerra, 48	535.000,00	533.700,00
SF Seixal 2-Pta Qta Vinha, 6a8	671.200,00	642.000,00
SF Penafiel-Pcta.da Alegria, 5a9	398.000,00	392.955,00
SF T.Vedras R.Dr.Carlos França, 23	806.000,00	799.400,00
SF Lisboa 1-Av.Gen.Roçadas,9 a 13	1.741.000,00	1.765.900,00
SF Palmela-R.Escola Prp.H.Capelo,23	369.000,00	360.300,00
SF Alcácer do Sal-Lgo Pedro Nunes	306.510,00	324.000,00
DF Paredes Coura-R.Cons.Miguel Dant	255.962,00	230.800,00
SF Cascais 2-R.Dr.JJAlmeida 12	706.789,39	706.789,39
SF Cascais 2-R.Dr.JJ Almeida, L1	104.000,00	107.900,00
SF Amadora 2-P.Alves da Cunha,3-3A	725.000,00	762.500,00
SF Alcobaça-R.Af.Albuquerque, 63	502.500,00	539.500,00
SF Alenquer-L.Rainha S.Isabel, ltB	226.500,00	240.400,00
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, B	51.800,00	52.800,00
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, C	51.800,00	52.800,00
SF Alenquer - L.Rainha S.Isabel, D	51.800,00	52.800,00
Tv.Cruz doTorel,1,3/R.J.Andrade,1Lx	3.938.755,00	3.160.000,00
Av.Luisa Todi,371a379, Setubal	-	3.502.561,00
Edif.em Ávidos,U188,VNF	-	394.000,00
Edifi.Fabril,Gueifães-U2592,Maia	1.099.000,00	1.168.554,00
RJF.339,U1454,Riba D'Ave,VNF	498.082,00	470.000,00
Av.MM Carmo,1-fr F-U2687-Guarda	389.900,00	383.300,00
a transportar 4	**455.984.552,67**	**478.996.590,98**

(CONTINUAÇÃO)	Ano 2017	Ano 2016
a transportar 4	**455.984.552,67**	**478.996.590,98**
Qta dos Chões,fr-A-U946-Gouveia	18.777,50	18.777,50
Qta dos Chões,fr.D-U946-Gouveia	56.700,00	63.000,00
Qta dos Chões,fr.D-U945-Gouveia	18.777,50	18.777,50
Av.Dr.Bernar.Silva,fr.A-U4522-Olhão	118.875,00	118.900,00
Av.Dr.Bernar.Silva,fr A-U4523-Olhão	118.875,00	118.900,00
R.O 1º Janeiro,19-23,fr.A-U4524-Olh	274.721,00	276.000,00
R.25 Abril,89-99,fr.B-U5866,Aljezur	136.600,00	132.500,00
R.Telecomun,4.,fr.A-U8068,Albufeira	412.900,00	430.100,00
R.Telecom.,4-fr.B-U8068,Albufeira	191.700,00	212.500,00
Lgo Portas do Ceu,fr.A-U5553,Loulé	350.938,00	345.500,00
Lgo Portas do Ceu,frB-U5553-Loulé	122.500,00	141.000,00
Lgo Portas do Ceu,fr.C-U5553-Loulé	150.944,00	164.000,00
R.Marq.Marialva,13-fr.N-U3976-Canta	95.500,00	99.400,00
R.Marq.Marialva,14-fr.O-U3976-Canta	85.600,00	87.600,00
R.Marq.Marialva,20-fr.AJ-U3976-Cant	253.900,00	283.000,00
A.Frei HPinto,12-fr.G-U2435-Covilhã	165.100,00	171.700,00
A.Frei HPinto,12-frH-U2435-Covilhã	169.900,00	163.400,00
Av.Londres,fr.C-U1501-Guimarães	215.150,00	206.900,00
Av.Conde Margaride,fr.F-U1539-Guima	424.218,00	394.400,00
Edif.Milão,fr.BE-U1098-VN Famalicão	565.000,00	540.297,00
R.D.Costa Jr,25-29,fr.A-U2521-Braga	267.000,00	280.708,00
R.Cinema,fr.B-U2859-Almodovar	85.000,00	90.000,00
Av.5 Outub.,fr.A-U2874-Ourique	179.900,00	160.700,00
Rua 26. fr.A-U3045-Espinho	583.245,00	602.000,00
R.Sto António,fr.BC-U1734-Vale Camb	321.617,00	335.200,00
R.Dr.S.Cunha,fr.A-U1196-Condeixa-No	376.000,00	378.500,00
R.Dta.do Viso,nº120-u8710,Ramalde	49.050,00	49.680,00
R.Dta. do Viso,224-u8711,Ramalde	2.985.630,00	3.023.880,00
R.Dta.do Viso,244-u8712,Ramalde	3.085.320,00	3.124.840,00
Qta.Jacarandás,Lte 2.Olhão	-	198.150,00
Qta.Jacarandás,Lte 3,Olhão	-	198.150,00
Qta.Jacarandás,Lte 4, Olhão	-	20.500,00
Qta.Jacarandás,Lte 5,Olhão	-	20.500,00
Qta.Jacarandás,Lte 6.Olhão	-	20.500,00
Qta.Jacarandás,Lte 7.Olhão	-	20.500,00
Qta.Jacarandás,Lte 8, Olhão	-	20.500,00
Qta.Jacarandás,Lte 9, Olhão	-	20.500,00
Qta.Jacarandás,Lte 10, Olhão	-	20.500,00
Qta.Jacarandás,Lte 11, Olhão	-	20.500,00
Qta.Jacarandás,Lte 14.Olhão	-	20.500,00
Qta.Jacarandás,Lte 15, Olhão	-	20.500,00
R.S.Nicolau,frL-U1619-Sta Mª Feira	200.757,00	212.000,00
R.S.Nicolau,frM-U1619,Sta.Mª.Feira	402.632,00	410.000,00
Lgo Igreja,4,fr.A-U1154-Alvito	180.500,00	162.800,00
Pça Municipio,6-fr.D-U4633-Castro V	108.500,00	113.900,00
a transportar 5	**468.756.379,67**	**492.528.750,98**

(CONTINUAÇÃO)	Ano 2017	Ano 2016
a transportar 5	**468.756.379,67**	**492.528.750,98**
R.Part.R.Poeta C.,frB-U1848-Anadia	87.601,00	92.000,00
R.Partic.R.Poeta C-fr-F-U1848-Anadi	236.627,00	263.000,00
Qta.Carramona,frA-U1639-Aveiro	102.525,15	102.525,15
Qta.Carramona,fr.A-U1640-Aveiro	104.081,00	104.081,00
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	303.000,00	304.200,00
Rossio M.Pombal,16,7,8-U1083,Estrem	382.480,00	400.000,00
R.S.Sebastião,10,fr.B-U3288-Castro	206.000,00	233.000,00
SF Almad-R.GS.Correia 150307-U973-C	223.200,00	205.500,00
SF Almad-R.GS Correia 150307-U973-D	205.800,00	207.000,00
SF Almad-R.GS Correia 150307-U973-E	172.800,00	232.500,00
R.Cidade Goa/A.Moscavid.fr.CN-p1860	24.122.000,00	23.968.300,00
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	28.210,00	28.420,00
Rua Sto.Antº, Cartaxo,u-6909	338.420,00	330.000,00
Armaz.em Lugar Mabarrecada,U6184	-	397.000,00
Água Franca,Pontével, U-1985, Cartx	143.136,00	143.136,00
Bairro S. Bento, U-1052-P, Chaves	175.000,00	174.400,00
Rua Rodrigo da Fonseca,198-202,Lx	5.291.029,72	5.291.029,72
Estabel. Prisional de Santarém	1.337.000,00	1.335.000,00
R.CMR Franc.,13-17,frC,U4122,Alcoch	88.631,00	88.600,00
R.CMR Fransc.13-17.fr.D-U4122-Alcoc	124.947,00	119.400,00
Av.25Abr,113,fr.H U761,M.Canavezes	72.775,00	72.000,00
Av.25Abr,113,fr.I U761,M.Canavezes	29.649,00	30.000,00
Av.25Abr,113, fr.J U761,M.Canavezes	36.837,00	37.000,00
Av.25Abr.113 fr.K U761,M.Canavezes	30.547,00	30.000,00
Av.25Abr.113, fr.L U761,M.Canavezes	11.230,00	11.000,00
Av.25Abr,113 fr.M U761 M.Canavezes	35.040,00	35.000,00
Av.25Abr.113,fr. N U761 M.Canavezes	27.852,00	28.000,00
R.MR Alm.,130-168 fr.A U3707,Gondom	128.300,00	131.418,00
R.MR Alme,130-168 fr.E U3707,Gondom	160.100,00	166.988,00
R.MR Alm.130-168 fr.F U3707,Gondoma	119.200,00	122.152,00
R.MR Alm.130-168, fr.G U3707,Gondom	31.100,00	30.637,00
R.MR Alm.130-168, fr.H U3707,Gondom	20.100,00	20.332,00
R.MR Alm.130-168 fr.I U3707,Gondoma	181.300,00	182.925,00
A.Boavista,757-67 fr.A U10636,Porto	31.410,00	29.400,00
A.Boavista,757-67 fr.B U10636,Porto	597.898,00	606.500,00
A.Boavista,757-67 fr.C U10636,Porto	583.031,00	546.600,00
A.Boavista,757-67 fr.D U10636,Porto	651.086,00	610.400,00
A.Boavista,757-67 fr.E U10636,Porto	651.086,00	610.400,00
A.Boavista,757-67 fr.F U10636,Porto	651.086,00	610.400,00
A.Boavista,757-67 fr.G U10636,Porto	533.971,00	516.300,00
A.Boavista,757-67 fr.H U10636,Porto	533.971,00	500.600,00
A.Boavista,757-67 fr.I U10636,Porto	533.971,00	500.600,00
a transportar 6	**508.388.074,75**	**532.284.162,06**

(CONTINUAÇÃO)	Ano 2017	Ano 2016
a transportar 6	**508.388.074,75**	**532.284.162,06**
AvFernão Magalh.431-7,U2243,Coimbra	1.387.000,00	1.404.300,00
R.Sta.Marta,55G-H,fr.A,U921A,Lx	817.000,00	828.100,00
R.Sta.Marta,55-55A-B,frB,U921B,Lx	5.887.000,00	5.278.300,00
R.Gen.H.Delgado,48-54-Cinfaes-U1663	243.700,00	247.200,00
R.Sá Bandeira,37-VianaCastelo-U2167	726.000,00	706.969,00
AvJose EV Neves,16-18-Entronc.U1238	266.500,00	239.200,00
R.TenCor.Salgue.Maia.1-TNovasU2158I	134.900,00	128.250,00
R.TenCor.Salgue.Maia,3-TNovasU2210G	77.100,00	73.350,00
R.TenCor.Salgue.Maia,3-TNOvasU2210H	35.500,00	33.750,00
Lg.Barata,2-2B-CampoMaior-U249Afr.B	104.500,00	105.000,00
Pc.25 Abril-Caldas Rainha-U7978 B	878.000,00	902.800,00
Vlverde Baixo,fr.O-AValdevez-U4730	73.182,00	70.604,00
Valverde Baixo,frP-AValdevez-U473P	79.912,00	71.277,00
Valverde Baixo,fr.Q-AValdevez-U473Q	93.944,00	85.992,00
Valverde Baixo,fr.R-AValdevez-U473R	55.976,00	56.976,00
Valverde Baixo,fr.S-AValdevez-U473S	105.185,00	96.282,00
AvGener.H.Delgado,It.A-Sines-U2511A	119.100,00	121.090,00
AvGener.H.Delgado,Lt.B-Sines-U2511B	119.100,00	125.650,00
U.Pinhal Vila,14-S.Magos-U4098A frA	41.701,00	48.041,13
U.Pinhal Vila,14-S.Magos-U4098 frB	45.794,00	56.500,00
R.Dr.Costa Junior,31-33-Braga-U2264	1.899.000,00	1.935.610,00
R.M.Coutinho,63-145Braga-frAU1055A	87.190,00	83.972,40
R.M.Coutinho,63-145Braga-frB-U1055B	57.919,00	55.781,70
R.M.Coutinho,63-145Braga-frC-U1055C	43.034,23	43.034,23
R.M.Coutinho,63-145Braga-frD-U1055D	111.158,77	109.164,20
R.M.Coutinho,49-147Braga-frA-U1077A	151.337,00	145.752,20
R.M.Coutinho,49-147Braga-frB-U1077B	61.656,00	59.380,50
R.M.Coutinho,49-147Braga-frC-U1077C	110.856,00	106.765,00
AvDrEng.Ribeiro,96/8AguedaU2406AfrA	283.000,00	265.437,00
AvDrEngRibeiro,96/8AguedaU2406BfrB	137.600,00	126.551,00
R.Cap.Salgueiro Maia13LagosU1896frB	324.460,08	324.460,08
Av.5 de Outubro,45-frA-Fafe-U3654A	241.875,00	249.322,00
Av.5 de Outubro,45-fr.B-Fafe-U3654B	222.525,00	226.129,00
Pc.da Republica-Beja-U799	631.000,00	617.700,00
Av.1º Maio-fr.B-Aljustrel-U3796B	221.800,00	193.600,00
R.Sousa Prado,9B-Odemira-U1276	177.480,00	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	56.369,00	57.500,00
Tv.da Caraca,16-18-Evora-U801	890.600,00	902.000,00
Av.Eng.Duarte Pacheco-Alcoutim-U149	222.000,00	215.250,00
R.Vidigueira,5-5B-frA-Portel-U1732A	68.400,00	68.500,00
R.Pr.ARG Vascon,3-frA-O.Hosp.U1170A	38.700,00	40.700,00
R.Pr.ARG Vascon.3-frB-O.Hosp.U1170B	41.600,00	42.100,00
R.Pr.ARG Vascon.3-frC-O.Hosp.U1170C	54.300,00	55.200,00
R.Pr.ARG Vascon.5-frA-O.Hosp.U1172A	151.800,00	151.100,00
R.DrFra.A.Dinis,51-frY-F.Foz-U4466Y	828.000,00	843.100,00
a transportar 7	**526.870.444,83**	**550.135.518,50**

(CONTINUAÇÃO)	Ano 2017	Ano 2016
a transportar 7	**526.870.444,83**	**550.135.518,50**
AvDrPa.Marcelino-frB-Moimenta-U313B	41.352,00	42.900,00
Av.DrPa.Marcelino-frA-MoimentaU314A	48.244,00	50.100,00
R.do Jardim-Sever do Vouga-U1334	254.000,00	251.819,00
R.Eng.Amaro da Costa,14-Nelas-U1863	151.939,40	142.787,40
LgM.Carmona/PçDrFSZenha-GuardaU10	1.086.400,00	1.145.800,00
AvD.NAPereira,387r/c-BarcelosU1233C	161.670,00	160.611,00
AvD.NSPereira,387r/c-BarcelosU1233D	651.434,00	640.567,00
AvD.NAPereira,387r/c-BarcelosU1233E	155.896,00	154.876,00
Zona Quintaloes,rc-VidigueiraU2397B	79.965,00	80.000,00
Hospital de Santa Marta	18.226.300,00	18.007.080,00
R.PF.MJFerreira,38-42U4223"A"RMaior	72.000,00	91.800,00
R.PFMJFerreira,38-42U4223"B"RMaior	72.000,00	91.800,00
Campo Martires da Patria,3 U1383,Lx	2.926.400,00	2.815.100,00
R.S.Tomé e Principe,"S"-U4769,Quart	30.200,00	31.174,71
R.S.Tomé e Principe,"T"-U4769,Quart	31.300,00	32.321,14
R.S.Tomé e Principe,"U"-U4769,Quart	30.900,00	31.939,00
R.S.Tomé e Pricipe,"X"-U4769,Quart	30.900,00	31.939,00
R.S.Tomé e Principe,"Z"-U4769,Quart	30.900,00	31.939,00
R.S.Tomé e Principe,"AA"-U4769Quart	27.400,00	28.414,70
R.S.Tomé e Principe,"AB",U4769Quart	25.800,00	26.631,32
R.S.Tomé e Principe,"AC"U4769,Quart	6.700,00	4.296,58
R.S.Tomé e Principe,"AI"U469,Quart	28.000,00	29.178,99
R.S.Tomé e Principe,"AJ",U4769Quart	21.100,00	21.145,29
R.S.Tomé e Principe,"AL",U4769Quart	18.500,00	18.139,03
R.S.Tomé e Principe "AM",U4769,Quar	27.400,00	28.414,69
R.S.Tomé e Principe,"AN"U4769,Quart	25.800,00	26.631,32
R.S.Tomé e Principe,"AO",U4769Quart	26.800,00	27.735,32
R.GSilvaFreire,158-fr"B"U2684,SMOli	404.971,50	400.200,00
R.GSFreire,158,fr"C"U2684,SMOlivais	151.300,00	152.215,20
R.GSFreire,158,fr"D"U2684,SMOlivais	151.300,00	152.215,20
R.GSFreire,158,fr"E"U2684,SMOlivais	151.300,00	152.215,20
R.GSFreire,158,fr"F"U2684,SMOlivais	151.300,00	152.215,20
SF Ovar-RCAraia Chaves,4,Ovar U9205	624.000,00	616.140,00
SF Trofa-R.J.M.Machado,139 U7585	335.000,00	322.585,00
SF V.Real-R.Visc.Carnaxide,65 U2862	469.000,00	457.921,00
SF M.Grande-R.Portas Verdes,5 U9522	569.000,00	573.800,00
DF Coimbra-Av.F.Magalhães,424 U3526	2.420.600,00	2.388.600,00
SF Coimbra1-R.Part.LadBat.,25 U1056	1.293.000,00	1.265.100,00
SF Salv.Magos-R.Salg.Maia,Lt1 U1489	87.941,00	99.288,00
Rua. Joaquim Pedro Monteiro, 25 - A - 1	762.300,00	763.500,00
Rua Lavadouros, 6	474.300,00	506.100,00
Rua Lavadouros, 4	157.200,00	173.900,00
Estrada de Bicesse, Estoril	342.064,80	342.064,80
	559.704.322,53	**582.698.718,59**
TOTAL Mercadorias	**559.704.322,53**	**582.698.718,59**

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

	2017	2016
Av Eng Arantes Oliveira 193 Evora	5.198.800,00	5.223.200,00
Calç Ajuda 151 a 155	7.260.000,00	7.077.000,00
Casal dos Zunidos	20.000.005,00	20.000.005,00
Estab Prisional de Pinheiro da Cruz	77.810.000,00	80.513.000,00
Hospital Curry Cabral, Lx	19.540.000,00	18.337.900,00
Rua Monte do Vale	980.000,00	953.293,00
Terras do Guiao	1.325.748,12	1.325.748,12
Imov Quinta da Cartuxa	9.708.123,04	9.708.123,04
PM29/Terras do Desembargador	42.584.768,67	41.607.300,00
Quartel da Cumeada, Coimbra	6.484.000,00	6.261.850,00
Forte do Areeiro	1.272.800,00	1.272.800,00
Quartel do Bom Pastor	1.837.700,00	1.885.000,00
Quinta Aguas Livres Belas	4.387.735,10	4.387.735,10
Outros	152.425,00	152.425,00
	198.542.104,93	198.705.379,26

Em resultado das avaliações efetuadas aos imóveis registados em adiantamentos por conta de compras constantes da listagem anterior, resultou a necessidade de se reconhecerem e reverterem imparidades no valor de 2,8 e 2,6 milhões de euros respetivamente.

14. – Clientes

Esta rubrica tem a seguinte composição:

CLIENTES	31-12-2017	31-12-2016
Clientes c/c	103.201.701,40	78.817.250,10
Total	103.201.701,40	78.817.250,10

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

	2017	2016
Gan. Plan. Pol. Ministerio Agricultura	2.900.705,68	2.900.705,68
Secretaria Geral Min Cultura	13.113.264,68	10.906.621,64
Admin. Regional de Saúde	3.161.590,26	2.958.952,86
Centro Hospitalar de Lisboa	42.351.625,92	36.169.576,10
DG Inf.Est.Minist.Defesa Nacional	14.786.407,82	11.800.032,02
CCDR Alentejo	4.317.438,45	3.665.836,50
Outros	22.570.668,59	10.415.525,30
	103.201.701,40	78.817.250,10

Do saldo de clientes em dívida a 31 de dezembro de 2017, o total em dívida relacionado com rendas e compensações por ocupação de imóveis ascendia a cerca de 99,9 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, mesmo 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, pese embora não tenham existidos desenvolvimentos relevantes nas conversações mantidas com as entidades devedores e de que se deu nota em anteriores documentos de prestação de contas, o futuro afigura-se mais promissor no presente exercício de 2018, não apenas graças ao ponto 79 do Ofício Circular nº 1387 da DGO relativo às Instruções para preparação do orçamento de estado para 2018, que obriga as entidades devedoras a inscrever, como despesa, os recebimentos que a Sociedade, com tal natureza, inscreve como receita, como também pelas novas medidas que ao nível da própria Secretaria de Estado do Tesouro, entidade tutelar da Sociedade, serão, no curto-prazo, empreendidas, tal como se deu conta no ponto 8. do Relatório de Gestão que antecede as presentes Demonstrações Financeiras.

Deste modo, em face do conjunto de medidas a implementar brevemente pela Tutela e que, tal como anteriormente referido, têm vindo a ser articuladas estreitamente, quer com a Sociedade, quer com a respetiva acionista, não apenas se torna realista acreditar que os encargos relativos ao arrendamento/ocupação de imóveis mais facilmente constarão do orçamento das entidades que os utilizam, tornando-se consequentemente mais difícil evadir o pagamento respetivo, como é de supor que no decurso do presente exercício o saldo de clientes venha a sofrer redução significativa, seja por via do pagamento em efetivo, seja mediante a concretização das dações em pagamento

de imóveis anterior e repetidamente referidas, pelo que não se coloca a situação de dívidas incobráveis.

15. - Caixa e depósitos bancários

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2017:

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31-12-2017	31-12-2016
Caixa	441,80	416,60
Depósitos Bancários	4.381.945,92	23.562.002,76
	4.382.387,72	**23.562.419,36**

O saldo depositado junto do IGCP a 31 de dezembro de 2017 era de 4,4 milhões de euros existindo uma pequena diferença face ao contabilístico dado os pagamentos realizados no último dia. 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
Reservas Legais	1.037.298,49	778.214,93		1.815.513,42
Reservas Livres	12.533.889,12			12.533.889,12
Resultados transitados	-100.608.170,27	14.786.083,72		-85.822.086,55
Resultado Liquido	15.564.298,65	34.694.932,61	15.564.298,65	34.694.932,61
Total	778.527.315,99	50.259.231,26	15.564.298,65	813.222.248,60

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 2017:

Provisões (Balanço) Não correntes	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições p/utilização	Montantes revertidos	Saldo Final
Provisões					
Provisão p/ processos judiciais em curso	458.000,00	64.580,05			522.580,05
Outras Provisões	5.576.234,99	232.284,66			5.808.519,65
	6.034.234,99	296.864,71	0,00	0,00	6.331.099,70

A equipa de gestão ajuíza 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 5.576 mil 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 2017 este montante foi reforçado em 232 mil euros, na sequência da venda do imóvel Dispensário de Alcântara.

18. - Financiamentos obtidos

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2017:

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31-12-2017		31-12-2016	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Suprimentos		185.000.000,00		235.523.938,74
Juros de suprimentos	4.287.967,71		5.600.570,42	
Empréstimo Sindicado				
	4.287.967,71	**185.000.000,00**	**5.600.570,42**	**235.523.938,74**

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 2017 e 2016 são as seguintes:

Suprimentos obtidos	31-12-2017	31-12-2016
Não corrente		
PARPÚBLICA	185.000.000,00	235.523.938,74
	185.000.000,00	**235.523.938,74**
Corrente		
PARPÚBLICA	0,00	0.00
	0.00	**0.00**

Em finais de dezembro de 2017, foi obtida autorização para utilizar o saldo de gerência, de cerca de 18 milhões de euros, em amortização de dívida à Parpública. Esta amortização antecipada permitiu antecipar boa parte da amortização de capital prevista para o exercício de 2019.

19. – Fornecedores

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2017:

Fornecedores	31-12-2017	31-12-2016
Fornecedores conta corrente	436.632,92	352.083,53
	436.632,92	**352.083,53**

O saldo de fornecedores respeita a valores não vencidos, que foram pagos no início de 2018 de acordo com as condições de pagamento estabelecidas, não existindo dívidas em mora com os fornecedores da Sociedade.

20. - Outras contas a pagar

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2017:

	31-12-2017		31-12-2016	
Outras Contas a Pagar	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Credores por Acréscimos de Gastos:				
Fees de gestão	0,00		527.547,48	
Remunerações a Liquidar	58.708,61		97.370,91	
Diversos	222.783,56		28.000,00	
Adiantamentos por conta de Vendas	2.951.125,00		5.631.625,00	
Outros Credores	1.122.913,18		841.731,64	
Clientes - saldos credores	212.507,90		240.171,87	
	4.568.038,25		**7.366.446,90**	

Os adiantamentos por conta de vendas incluem um valor de 2,7 milhões de euros referente ao Imóvel da Avenida Almirante Gago Coutinho, 30, cuja escritura se prevê outorgar no corrente exercício de 2018.

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 281.492,17 € (em 2016: 652.918,39 euros).

21. - Vendas e Prestações de serviços

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Rédito das Vendas e dos Serviços prestados	2017	2016
Vendas		
Mercado Interno	38.519.593,00	108.187.296,64
	38.519.593,00	**108.187.296,64**
Prestações de Serviços		
Rendas	33.679.564,91	34.688.838,89
Outros	71.197,29	74.492,06
	33.750.762,20	**34.763.330,95**
	72.270.355,20	**142.950.627,59**

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 2017 podem ser decompostas como se segue:

	2017
R. Manuel Marques, 5	195.000,00
R. José Estevão,22 e R. Angra do Heroísmo,3	611.000,00
R. dos Combatentes da Grande Guerra, 170 Coimbra	380.500,00
R.Damasceno Monteiro,113	410.000,00
Av. Duque de Loulé, 39	6.210.000,00
Qta. Jacarandá, Lugar de Marim Lote 2 a 11, 14 e 15	702.900,00
Edif. Em Ávidos, VNFamalicão	581.532,00
Lugar de Mabarrecada ou Fonte Santa	453.000,00
Av. 5 de Outubro, 87	5.700.000,00
Av. D. Carlos I, 134	2.200.000,00
Dispensário Popular de Alcântara	3.270.000,00
Av. Almirante Gago Coutinho, 132	2.000.000,00
Av. Luisa Todi, 371-375	3.502.561,00
Praça de Alvalade, 18/A/B	4.105.800,00
Antigas Instalações da Escola da Armada	8.197.300,00
	38.519.593,00

22. - Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2017:

CMVMC	2017	2016
Inventário Inicial	781.404.097,85	874.293.349,27
Compras (inclui TAAD, Impostos e obras)	3.181.799,37	7.730.369,83
Regularizações	8.630.204,98	-8.798.007,47
Inventário Final	758.246.427,46	781.404.097,85
	34.969.674,74	**91.821.613,78**

23. - Fornecimentos e serviços externos

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

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2017	2016
Trabalhos Especializados	1.007.590,60	1.085.095,35
Publicidade e Propaganda	67.161,85	29.434,30
Vigilância e Segurança	816.501,06	857.213,02
Honorários	24.250,00	30.750,00
Conservação e Reparação	241.465,45	219.534,08
Material de escritório	7.878,27	5.979,83
Electricidade	424.754,55	448.259,50
Água	64.517,23	71.990,29
Deslocações, Estadas e Transportes	2.720,09	3.605,27
Rendas e Alugueres	25.775,12	80.735,49
Seguros	253.494,48	284.186,14
Contencioso e Notariado	3.672,09	5.563,39
Condominios	72.343,21	82.768,59
Outros	56.404,62	68.578,78
	3.068.528,62	3.273.694,03

24. - Gastos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição:

GASTOS COM O PESSOAL	2017	2016
Remunerações	502.054,06	606.801,15
Encargos sobre Remunerações	119.336,07	144.541,90
Seguros	4.383,06	7.141,19
Outros Gastos com o Pessoal	18.294,79	1.329,00
	644.067,98	**759.813,24**

As remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais da ESTAMO em 2017, foram:

Remunerações aos orgãos sociais	2017	2016
Conselho de administração	228.560,34	239.456,72
Conselho Fiscal	45.286,51	43.921,75
Assembleia Geral	950,00	921,75
ROC	14.400,00	14.400,00

25. - Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Ajustamentos de inventários	2017		2016
	Perdas em inventários	Reversão de ajustamentos em inventários	
Mercadorias	6.054.797,21	15.171.866,56	-9.355.678,23
Adiantamento por compra de compras	2.774.700,00	2.611.425,67	2.629.194,87
	8.829.497,21	17.783.292,23	**-6.726.483,36**
	8.953.795,02		

As perdas e reversões nos ajustamentos são registados em função do valor realizável líquido, o qual se encontra estimado em 31 de dezembro de 2017 com base em avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes.

26. - Aumentos / reduções de justo valor

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Aumentos/Reduções JV	2017	2016
Ajustamentos Positivos		
Propriedades de Investimento	5.638.000,00	413.600,00
	5.638.000,00	413.600,00

Aumentos/Reduções JV	2017	2016
Ajustamentos Negativos		
Propriedades de Investimento	2.941.400,00	17.300,00
	2.941.400,00	17.300,00

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 2017.

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 2017 e 2016, é o seguinte:

Imparidades (reforço / reversões)	2017	2016
Juros	686.766,34	778.538,47
Outros saldos devedores	26.200,33	536.303,36
	712.966,67	1.314.841,83

O valor em Juros, refere-se a juros cobrados pela Sociedade pelo não pagamento, em prazo, de quantias em dívida, juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo e futuro recebimento, é de imediato constituída uma imparidade de igual valor.

Já a rubrica Outros refere-se a parte de um saldo devedor de entidades, 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	2017	2016
Proveitos Suplementares	303.513,85	520.668,23
Outros rendimentos e Ganhos	8.641.339,71	8.701.420,17
Juros Sobre Contratos	7.500,00	604.208,63
Correcções relativas a exercicios anteriores	387.786,01	497.194,31
Outros	575.673,96	351.803,08
	9.915.813,53	**10.675.294,42**

A rubrica "Outros rendimentos e Ganhos" no montante de 8.641.339,71 euros regista as compensações contratualmente previstas nos CPCV respetivos, por ocupação dos imóveis para além do prazo também contratualmente previsto e sem que o respetivo contrato de arrendamento haja sido formalizado.

A rubrica "Correções relativas a exercícios anteriores" no montante de 387.786,01 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:

	2017	2016
Impostos	1.010.951,36	1.073.214,97
Compensação por ocupação de imóveis	0,00	243.095,19
Acordo Revogatório de CPCV	0,00	219.192,00
Correcções exercicios anteriores	633.388,47	1.992.203,54
Diversos	90.121,58	1.710.061,31
	1.734.461,41	**5.237.767,01**

A rubrica Impostos engloba essencialmente o montante a pagar a título de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

Em 2016, a rubrica "Correções relativas a exercícios anteriores" no montante de 1.992.203,54 euros registou, essencialmente, o valor referente a notas de crédito emitidas e relativas a rendas de anos anteriores, mas compensadas por outras faturas com data desse ano – em virtude das

entidades devedoras apenas procederem ao pagamento nestes moldes. Em 2017 os gastos com a mesma natureza ascenderam a pouco mais de 60 mil euros, sendo o restante saldo bastante heterogéneo.

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	2017	2016
Ativos Fixos Tangíveis		
Equipamento de Transporte		
Equipamento Administrativo	64.522,65	65.959,92
Outros Ativos Fixos Tangiveis	441,32	470,97
Sub Total	**64.963,97**	**66.430,89**
Ativos Intangíveis		
Programas de Computador	169,74	169,74
Sub Total	**169,74**	**169,74**
Total	**65.133,71**	**66.600,63**

31. - Rendimentos e gastos similares obtidos / suportados

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados	2017	2016
Rendimentos e Ganhos		
Juros Vendas em Prestações	47.614,70	843.986,74
Juros sobre contratos promessa-compra	1.550.796,92	287.790,67
	1.598.411,62	**1.131.777,41**
Gastos e Perdas		
Empréstimo sindicado	0,00	257.810,31
Juros de suprimentos	8.719.134,45	11.881.013,04
Outros Custos e Perdas Financeiros	100.261,41	10.435,39
	8.819.395,86	**12.149.258,74**

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 2017 e 2016, é o seguinte:

Provisões (aumentos/reduções)	2017	2016
Provisões		
Outras Provisões	-296.864,70	-2.503.956,81
	-296.864,70	-2.503.956,81

33. - Imposto sobre o rendimento do período

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2017:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	2017	2016
Gasto/Rendimento por Impostos correntes	-6.431.244,29	-4.763.592,44
Gasto por redução ou reversão de um activo por impostos diferidos		
Gasto/Rendimento relac c/origem e reversão de diferenças temporárias	-3.997.704,77	-10.972.078,90
Outros		
	-10.428.949,06	-15.735.671,34

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	31-12-2017	31-12-2016
Resultado antes de imposto	45.123.881,67	31.299.969,99
Gastos não dedutíveis	4.376.770,76	6.903.123,31
Tributações Autónomas		
Diferenças Temporárias		
Utilização de Prejuízos fiscais não reconhecidos anteriormente	-34.650.456,70	-26.742.165,31
Actualização de encargos com explorações agricolas		
Outros		
	14.850.195,73	11.460.927,99

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:

	Empresa-mãe	Outras Partes Relacionadas
Saldos Passivos		
Parpublica (inclui ex: Sagestamo)	200.238.076,79	
Saldos Ativos		
Parpublica (inclui ex: Sagestamo)	31.959,40	
Fundiestamo		23.673,76
Lazer e Floresta		12.341,26
Rendimentos		
Vendas		
FEIIA Imopoupança		4.105.800,00
FEIF Fundiestamo I		3.502.561,00
Outros		
Parpublica (inclui ex: Sagestamo)	332.626,44	
Fundiestamo		106.509,13
Lazer e Floresta		30.161,13
Consest		3.214,99
Gastos		
Parpublica (inclui ex: Sagestamo)	9.055.709,45	
Fundiestamo		194.062,36
Lazer e Floresta		22.317,16

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 se conhecem quaisquer eventos subsequentes que possam alterar a situação da Sociedade relevada nos presentes documentos de prestação de contas.

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 prevê a fusão das CONSEST, S.A., e LAZER E FLORESTA, S.A., 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, 15 de março de 2018

O Conselho de Administração

Drª Maria João Carrilha
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)

ESTAMO

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 2017.

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.

Procedemos ainda 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 2017, a qual não contem qualquer reserva.

Em resultado da análise dos documentos de prestação de contas, entendemos, pela sua relevância, dever salientar o referido no relatório de gestão relativamente:

- à redução do valor das vendas de imóveis no corrente exercício (64%) face ao verificado no exercício anterior;

- ao reconhecimento de imparidades e reversões em inventários que tiveram um impacto liquido favorável em resultados, de cerca de 9 milhões de euros.

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 2017.

Nestes termos, é parecer deste Conselho:

- que sejam aprovados o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício de 2017;
- que seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

Lisboa, 20 de abril de 2018

António Gonçalves Monteiro – Presidente

Amaro Naves Laia – Vogal

Rui Miguel Nunes Antunes – Vogal

V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Grant Thornton

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

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 2017 (que evidencia um total de 1.032.647.083 euros e um total de capital próprio de 813.222.249 euros, incluindo um resultado líquido de 34.694.933 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 2017 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, iniciada em 2015 com a fusão por incorporação da Sagestamo, S.A. na Parpública, S.A.. A segunda fase desta operação prevê a fusão por incorporação na Estamo, S.A. de três empresas do Grupo, aguardando-se a conclusão de alguns formalismos legais para concretização deste processo. Sendo a Estamo, S.A. parte integrante 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 16 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 ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da nossa opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

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 significativos de distorção material identificados	Síntese da abordagem de auditoria
• *Reconhecimento e mensuração dos imóveis* 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 utilizadas e as Notas 5 e 13, fornecem mais informações.	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 significativos de distorção material identificados	Síntese da abordagem de auditoria
• *Reconhecimento do rédito e recuperabilidade dos saldos devedores* 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, incluem 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; – Análise do mapa de antiguidade de saldos e 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.

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 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.

Grant Thornton

An instinct for growth™

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. Nos termos da legislação em vigor, continuamos em funções até à nomeação do Revisor Oficial de Contas para novo mandato.

- 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.

18 de abril de 2018

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