

ESTAMO

DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

DE CONTAS

EXERCÍCIO DE 2018

ESTAMO

ÓRGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos - Presidente

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

Eng.º Manuel Jorge Santos – Vogal Executivo

Revisor Oficial de Contas

Vítor Almeida & Associados – SROC, Lda.

Representada pelo Dr. Vítor Manuel Baptista de Almeida- ROC nº 691

Conselho Fiscal

Dr.ª Maria de Fátima Pereira Vinagre - Presidente

Dr. António Maria Velez Belém - Vogal

Dr. Rui Miguel Ferreira Ribeiro Neve Nunes Antunes- Vogal

Mesa da Assembleia-geral

Dr.ª Maria Celeste Azevedo de Oliveira Hagatong – Presidente

Dr.ª Marta Sofia Cravo Inácio – Secretário

ESTAMO

ÍNDICE

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 5
1. INTRODUÇÃO 6
2. MERCADO IMOBILIÁRIO 12
2.1. SITUAÇÃO ECONÓMICA 12
2.2. SITUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO 13
3. ORGANIZAÇÃO E REGULAMENTOS 16
4. VENDAS DE IMÓVEIS 17
5. COMPRA DE IMÓVEIS 18
6. PROMOÇÃO, CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO 19
6.1. PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA 19
6.2. CONSTRUÇÃO NOVA 20
6.3. OBRAS DE REABILITAÇÃO E RECONVERSÃO DE IMÓVEIS 20
6.4. OUTROS TRABALHOS DA ÁREA TÉCNICA 20
7. ARRENDAMENTOS 21
8. RECENSEAMENTO, INVENTARIAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO PÚBLICO 22
9. SALDO DE CLIENTES 23
10. FINANCIAMENTO 23
11. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 26
11.1. RESULTADOS OPERACIONAIS 26
11.2. RESULTADOS FINANCEIROS E RESULTADOS ANTES DE IMPOSTOS 26
11.3. RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO 27
12. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS 28
13. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE 28
14. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 28
15. CONTENCIOSO 28
16. OUTROS ASSUNTOS 30
17. PERSPETIVAS PARA 2019 E FACTOS RELEVANTES ENTRETANTO OCORRIDOS – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO 30
18. NOTA FINAL 32
II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS 33
1. OBJETIVOS DE GESTÃO 33
2. GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO E LIMITE DE CRESCIMENTO DO ENDIVIDAMENTO 47
3. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS 48
4. CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO ACIONISTA 49
5. REMUNERAÇÕES E OUTRAS REGALIAS 49
5.1. ÓRGÃOS SOCIAIS 49
5.2. REVISOR OFICIAL DE CONTAS 54
5.3. AUDITOR EXTERNO 54
5.4. RESTANTES TRABALHADORES 55
6. ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO (EGP) 55
7. DESPESAS NÃO DOCUMENTADAS 56
8. RELATÓRIO SOBRE REMUNERAÇÕES 56

9. RELATÓRIO ANUAL SOBRE A PREVENÇÃO DA CORRUPÇÃO 56
10. CONTRATAÇÃO PÚBLICA 58
11. SISTEMA NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS 58
12. REDUÇÃO DE GASTOS OPERACIONAIS 58
13. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOURARIA DO ESTADO (UTE) 60
14. AUDITORIA DO TRIBUNAL DE CONTAS 61
15. INFORMAÇÃO A CONSTAR NO SITE DO SEE 61
16. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS 61
III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2018 64

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento da lei e dos estatutos e relativamente ao exercício de 2018, 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 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, S.A., anterior detentora da totalidade do capital da Sociedade, na PARPÚBLICA- Participações Públicas (SGPS), S.A. (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 alcançados em 2017, de 6,1 e 7 milhões de euros respetivamente (+12% e +16%).

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 aumento substancial da rubrica de Outros Rendimentos e Ganhos, explicado sobretudo pela faturação da compensação contratualmente prevista relativamente a dois imóveis e ao exercício transato e a anteriores, 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 (VN) da Sociedade registou, em 2018, uma diminuição de cerca de 17,3 milhões de euros face a 2017, redução que, na sua 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 2018 foi de cerca de 54,8 M€, valor superior aos 42,3 M€ registados em 2017, devido, fundamentalmente, à faturação anteriormente referida. No passado, em virtude das negociações estabelecidas entre a Sociedade e as entidades utilizadoras dos imóveis em causa – parte do hospital Curry Cabral e antigo Sanatório da Ajuda, ambos em Lisboa - que pressupunham, no caso do primeiro, a transmissão da totalidade do imóvel e, no caso do segundo, que o mesmo seria desocupado e consumada a respetiva transmissão, nenhuma faturação foi emitida relativamente ao hospital Curry Cabral e, no caso do Sanatório da Ajuda, a mesma foi emitida nos anos subsequentes à celebração do respetivo contrato promessa mas posteriormente suspensa. Tendo em conta que os pressupostos constantes das mencionadas negociações não se concretizaram e tendo em conta que a situação se manteve, foi emitida este ano, às entidades contratualmente responsáveis pelo respetivo pagamento, a faturação

relativa à mencionada compensação, respetivamente DGTF e Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.

Face a um contexto em que, como mencionado, as vendas perderam o protagonismo de anos anteriores, o arrendamento de imóveis posicionou-se, em 2018, como a principal fonte de receita na atividade operacional da Sociedade.

No que concerne à aquisição de imóveis e continuando a estratégia delineada para o mandato em curso no sentido das aquisições de imóveis serem pontuais e estratégicas, no transato exercício de 2018 a Sociedade adquiriu, a uma das sociedades do respetivo Grupo e no âmbito da estratégia delineada pelo acionista, um único imóvel, um terreno para construção sito em Lisboa, na Av. Alfredo Bensaúde.

Em paralelo, fruto de uma operação realizada nos últimos dias de 2018 com a PARPÚBLICA e que implicou a liquidação por compensação na dívida de suprimentos, de 90,7 milhões de euros do saldo da Dívida de Clientes, em paralelo com o pagamento pelo Instituto de Gestão Financeira dos Equipamentos da Justiça (IGFEJ) de um montante substancial das rendas e compensações em atraso – 8,6 milhões de euros - e do pagamento, também na última semana de 2018 (e não em 2019 como se chegou a projetar) de parte substancial da dívida relativa à venda dos Convento do Desagravo e Complexo Desportivo da Lapa pela Câmara Municipal de Lisboa, a Sociedade encerrou o transato exercício de 2018 com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 37,5 milhões de euros, o qual se traduziu numa notável melhoria face a exercícios anteriores (103 milhões de euros em dez de 2017; 79 milhões de euros em novembro de 2018).

De igual modo, fruto das operações atrás mencionadas e da concessão da *waiver* relativa à utilização do saldo de gerência de 2017 (4,4 milhões de euros) para amortização de passivos financeiros, o saldo da dívida em suprimentos da sociedade registou uma redução de 67,6%, dos 185 milhões de euros registados em dezembro de 2017 para os 59,9 milhões de euros que o encerramento de 2018 evidencia.

Ainda que aos 59,9 milhões de euros de dívida de suprimentos de 2018, haja que acrescentar os 27,2 milhões de euros de dívida remunerada decorrente da concretização, pela Sociedade, da aquisição do terreno da Bensaúde, facto é que os objetivos alcançados em 2018 permitirão, pela sua dimensão e relevância, uma execução no ano de 2019 manifestamente mais aliviada no que ao peso dos encargos financeiros respeita.

No ano de 2018, a Sociedade prosseguiu igualmente com operações de requalificação em alguns dos seus imóveis, tendo em vista a acomodação de novos arrendatários, alguns deles com contratos de arrendamento já concretizados à data da redação do presente.

Pese embora a perda de receita na componente de venda de imóveis, a estratégia de equilíbrio da estrutura financeira da Sociedade, fruto das operações concretizadas no final do ano e que supra se referiram, alcançou notáveis resultados. Assim e em complemento do que atrás já se apontou, o exercício de 2019 iniciar-se-á com uma dívida em suprimentos de cerca de 59,9 milhões de euros, *i.* e., 125,1 milhões de euros abaixo da divida homóloga a 1 de janeiro de 2018.

Também o serviço da dívida em juros que, em 2017, havia atingido os 8,8 milhões de euros, reduziu-se, em 2018, para 6,1 milhões de euros, traduzindo uma variação em baixa na ordem dos 30,7%, para a qual a redução da taxa de juro da dívida de suprimentos, que passou dos 3,794% verificados em 2017 para os 3,366% de 2018, também contribuiu significativamente.

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 2018, 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 6,3 milhões de euros, resultante de uma reversão de imparidades constituídas no passado de 6,2 milhões de euros nos imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e de uma revalorização de 0,1 milhões de euros nos imóveis classificados como propriedades de investimento. Estes valores comparam, igualmente em termos líquidos, com 8,9 milhões de euros de reversões de imparidades em imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e 2,7 milhões de euros de incremento de justo valor em propriedades de investimento que foram registados no exercício transato de 2017.

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 21 milhões de euros incrementando ainda mais os resultados que ora se apresentam.

Em razão dos fatores atrás mencionados, o resultado operacional da Sociedade em 2018 alcançou os 58,5 milhões de euros, representando um incremento de 12% relativamente aos 52,3 milhões de euros de 2017.

Em 2018, também a rubrica de Provisões, mercê da redução das vendas com mais-valias a partilhar com o Estado e da ausência de novos pleitos judiciais com impactos a acomodar e das vitórias em pleitos em curso, sofreu uma redução da ordem dos 16%, representando, em termos reais e líquidos, uma diminuição de 47 mil euros face ao verificado no ano transato.

Apesar da variação em baixa de 6 % que já se havia verificado de 2016 para 2017, foi possível, uma vez mais, reduzir a a rubrica de Fornecimento e Serviços Externos (FSE) , redução que na ordem dos 9%, tornou a exibir o alinhamento da trajetória da Sociedade com os objetivos de eficiência operacional e de racionalidade de custos aos quais se cometeu ante o acionista e a Tutela.

Paralelamente, o efeito financeiro dos juros suportados cuja variação se cifrou numa redução de 2,4 milhões de euros, influenciou positivamente o crescimento do resultado antes de impostos, o qual ascendeu a 52,1 milhões de euros positivos, representando um acréscimo de 7 milhões de euros (16%) em relação ao resultado positivo de 45,1 milhões de euros alcançado no ano anterior.

Após a estimativa para o pagamento do IRC do período (= 15 milhões de euros) o resultado atinge os 36,8 milhões de euros, o qual traduz uma diminuição apenas decorrente do impacto fiscal, na ordem dos 5%, quando comparado com o resultado de 38,7 milhões de euros alcançado em 2017.

Não obstante e em virtude da variação ocorrida nos Ativos por Impostos Diferidos no montante de 0,363 milhões de euros, o resultado líquido do período cifra-se em 37,2 milhões de euros positivos o qual, quando comparado com os 34,7 milhões de euros registados em 2017, representa um crescimento da ordem dos 7%.

Ao bom desempenho da Sociedade em 2018, correspondeu igualmente o cumprimento, em termos gerais, dos objetivos que aquando da elaboração do Orçamento de 2018 se haviam

previsto, com a redução da despesa a conseguir acomodar a perda de receita decorrente da venda de imóveis em montante inferior ao projetado .

Com efeito e com impacto face ao orçamentado, o resultado depois de imposto corrente e diferido sobre o rendimento do período cifrou-se em 37,2 milhões de euros, correspondendo a um incremento de 53% - mais 12,8 milhões de euros - face às projeções orçamentais e traduzindo o contributo da Sociedade no desígnio de equilíbrio das contas públicas.

Sinteticamente, as vendas ficaram cerca de 27 % aquém das projeções (20,4 milhões de euros contra 28 milhões de euros projetados) libertando, todavia, uma margem bruta real, no exercício de 2018, de 919 milhares de euros.

Nas prestações de serviços e compensações/indemnizações por ocupação de imóveis, o valor alcançado de 53,2 milhões de euros, superior ao registado no exercício de 2017, superou igualmente os cerca de 47 milhões de euros previstos em orçamento.

As variações de reversões de imparidades constituídas no passado nos imóveis classificados em Inventários e a valorização dos classificados em Propriedades de Investimento, alcançaram, como referido, em termos líquidos e respetivamente, os 6,2 milhões de euros e os 0,1 milhões de euros por efeito da respetiva correção ao justo valor de mercado, superando largamente as expetativas.

Na rubrica de FSE's, as projeções que apontavam para custos de 7 milhões de euros acabaram por corresponder uma execução de 2,8 milhões de euros, ou seja, cerca de 60% aquém do valor orçamentado. Refira-se a este propósito que, para a redução evidenciada, muito contribuiu o facto dos trabalhos relativos ao recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, terem sido apenas preparatórios – análise das plataformas informáticas para gestão do imobiliário, validação dos respetivos requisitos técnicos pela agência de Modernização Administrativa (AMA), análise das empresas com competências técnicas para poderem vir a intervir nos trabalhos de regularização, preparação dos documentos de consulta – não exigindo qualquer desembolso, situação que, todavia, não se repetirá no exercício em curso.

Em contrapartida, na rubrica de Outros Rendimentos e Ganhos o valor alcançado – 19,5 milhões de euros - foi superior em 10,4 milhões ao valor constante da estimativa orçamental, fruto, como já referido, da faturação referente a anos anteriores e do próprio ano

respeitante à compensação por ocupação de parte do hospital Curry Cabral e antigo Sanatório da Ajuda.

Deste modo e da conjugação dos fatores acima elencados o resultado operacional da Sociedade em 2018 superou em 50,45% o resultado orçamentado, correspondendo assim a um incremento de 19,6 milhões de euros.

2. MERCADO IMOBILIÁRIO

2.1. SITUAÇÃO ECONÓMICA

A situação macroeconómica portuguesa caracterizou-se em 2018 por um crescimento económico moderado (+2,1%), denotando um abrandamento relativamente a 2017 (+2,6%).

A expansão do ano transato foi liderada pelas exportações (+3,6%) e pelo consumo interno (+2,3%) a par com taxas de inflação baixas (+1,4%) e um desemprego decrescente (7% no final do ano, medido em média anual).

Não obstante o final do programa de recompra de dívida por parte do BCE, o mercado de dívida pública manteve em 2018 os juros, ao longo de toda a curva de rendimentos, a níveis historicamente baixos, não se prevendo substanciais alterações a estas condições durante 2019.

Por seu turno, também o *"rating"* do país foi, em 2018, revisto em alta, com a Moody's, em outubro de 2018 e depois de ter sido a primeira, em 2011, a colocar a classificação de Portugal abaixo do nível de *investment grade*, a reverter esse movimento, colocando a dívida portuguesa em Baa3.

Relativamente ao volume da dívida pública portuguesa, a estimativa do Governo português aponta para um valor de 121,5% do PIB (dívida líquida), tendo o IGCP continuado a manter uma gestão eficiente através da emissão de nova dívida a juros baixos em simultâneo com o pagamento de dívida com custos mais elevados.

O ano de 2018 foi também caracterizado por uma expansão do crédito bancário, tanto do crédito ao consumo (atingiu já níveis pré-crise) como do crédito imobiliário, facto que gerou, por parte do Banco de Portugal, no final do ano, vários avisos às instituições financeiras, no sentido de garantirem o rigor das avaliações creditícias.

Refira-se que, relativamente ao exercício em curso, o mesmo Banco de Portugal prevê que o ligeiro arrefecimento da economia sentido no final de 2018 se mantenha, estimando um crescimento do PIB de 1,8% e que o desemprego continue a sua tendência decrescente, atingindo, em média, no final do ano, os 6,2%.

Refira-se também, que sendo a economia portuguesa uma economia aberta, com reduzida dimensão, a mesma está intrinsecamente dependente da procura externa, especialmente do arrefecimento da economia mundial e /ou dos acontecimentos políticos que afetem os seus principais parceiros comerciais pelo que, circunstâncias como o desfecho do Brexit (saída desordenada, acordo ou adiamento) e/ou a eventual aplicação de tarifas à EU por parte do governo norte-americano, dois dos principais mercados exportadores portugueses, não deixarão de fazer sentir os seus efeitos no curso do corrente exercício de 2019.

Assim e dados os riscos acima enunciados, é natural e expectável que o Governo português mantenha, em 2019 e à semelhança do sucedido nos exercícios transatos, o controlo muito apertado das metas do *deficit* orçamental (0,2% do PIB em 2019) e da redução do *stock* de dívida publica.

2.2. SITUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O ano de 2018 pode considerar-se histórico para o imobiliário em Portugal, especialmente para o segmento do imobiliário comercial, qualquer que seja o ângulo de análise.

Com efeito e segundo dados da JLL, o montante global investido em imobiliário comercial em Portugal alcançou o valor recorde de 3.350 milhões de euros.

Tendo em consideração que 75% da carteira de imóveis da Sociedade se localiza em Lisboa, a situação do mercado imobiliário na capital, afeta-a particularmente.

No contexto e no segmento de escritórios, o crescimento em Lisboa foi de 24% relativamente a 2017, sendo os principais *drivers* a forte procura das grandes multinacionais para instalação dos seus centros de inovação e a crescente procura de espaços destinados a *co-working*. A absorção de escritórios durante o ano de 2018 foi de 206.428 m2, tendo sido realizadas 219 transações e abertos vários centros de escritórios, entre os quais se destaca mais um centro Regus, dois centros Lacs e o Lepa Docas, todos com áreas superiores a 2.500 m2.

O aumento da procura aliado à falta de oferta resultou num aumento generalizado das rendas, as quais apresentaram, dependendo das zonas, incrementos entre 3% e 16%. Refira-se que, relativamente ao exercício em curso, é expetável que a entrada no mercado de cerca de 32.000 m2 de área de escritórios dos cerca de 78.000 m2 que se encontram em conclusão, ainda que não elimine a pressão da procura a venha a atenuar, ditando a manutenção e/ou incremento menos acentuados na progressão das rendas deste segmento.

No segmento de retalho, com a concorrência cada vez mais forte do *e-commerce*, manteve-se a tendência de diversificação da oferta, da exploração de novas experiências, tendência que se deverá manter em 2019. 2018 registou igualmente mais de 15.000m2 de novas aberturas nas zonas *prime* de Lisboa, não só tendo como alvo os residentes, mas também e cada vez mais os turistas e os residentes não nacionais. No segmento de retalho/centros comerciais a maturidade e consolidação alcançadas e evidenciadas em 2018 deverão manter-se em 2019, não sendo de perspetivar novas aberturas no ano em curso, mas tão-somente reformulações dos espaços existentes.

Também o mercado residencial continuou, em 2018, a surpreender, superando todas as expetativas. Segundo o INE, foram transacionados por todo o território nacional 132.270 imóveis residenciais, sendo que desses, 47.000 (35%) corresponderam a transações efetuadas na área metropolitana de Lisboa, o que representou um total de valor de transações de 17.900 milhões de euros (+30% que em 2017). Neste segmento, os preços continuaram, em 2018, muito impulsionados pelo turismo residencial e pelos residentes não habituais, a registar a tendência crescente do passado recente em todo o território, crescimento, todavia, mais acentuado em Lisboa e Porto (+12% em Portugal e +21,5% em Lisboa em termos homólogos no final de 2018).

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. Até final de novembro de 2018 tinham sido licenciados mais 2.317 prédios na Área Metropolitana de Lisboa (+47% de crescimento homólogo).

O ano de 2018 foi também o melhor ano para o turismo em Portugal (+1,6% em número de hóspedes / +10% em receita), atingindo os 11,227 milhões de euros. 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, num dinamismo que se antevê manter-se em 2019 de Norte a Sul do país.

ATIVO LÍQUIDO

Em 2018, o Ativo Líquido da Sociedade sofreu uma redução de 59 milhões de euros (-6%) tendo encerrado o ano em 973,6 milhões de euros. Esta diminuição do valor do Ativo Líquido fica a dever-se, sobretudo, à manifesta redução do saldo de clientes e das outras contas a receber fruto das operações concretizadas nos últimos dias de 2018 e que atrás, introdutoriamente, se referiram.

Em resultado da diminuição do ativo a par com o aumento do resultado líquido, a autonomia financeira da Sociedade passou dos 78,8% de 2017 para os 87,3% que o exercício de 2018 evidencia.

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

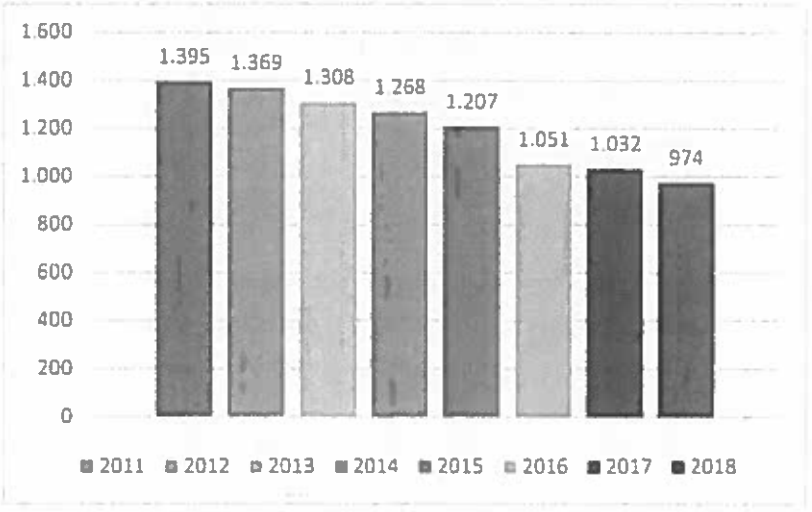

Gráfico 1 – Evolução do Ativo (Milhões de Euros)

O valor da carteira de imóveis sob gestão da Sociedade representava, no final de 2018, cerca de 889,1 milhões de euros, valor superior em cerca de 2,4% ao registado no ano anterior (868,4 milhões de euros).

Deste montante – *vd.* Gráfico 2 – disperso por todo o território nacional, cerca de 199,5 milhões de euros referem-se a imóveis com contrato promessa de compra e venda

(CPCV) que aguardam regularização, maioritariamente documental, 579,3 milhões de euros a mercadorias e 110,3 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 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 e prevenção do 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 maio do transato exercício 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 2018 ficou-se pelos 20,4 milhões de euros, valor inferior em 47% ao registado em 2017, no montante de 38,5 milhões de euros.

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, sobretudo, o não desbloqueamento, por parte da Câmara Municipal de Lisboa, da aprovação das operações urbanísticas versando dois imóveis que a Sociedade vem trabalhando há 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 2019 e nos seguintes.

Os 20,4 milhões de euros transacionados corresponderam, integralmente, a imóveis – 6 - registados em inventários.

A margem bruta das vendas cifrou-se em 5%, percentagem que compara com os 9,2% atingidos em 2017, mas, em todo o caso, 2% acima da margem que as projeções haviam apontado

À semelhança do sucedido em 2017, 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:

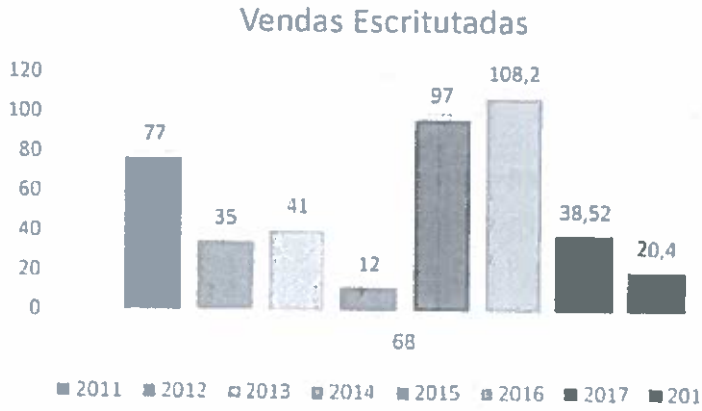

Gráfico 3 – Evolução das Vendas Escrituradas (Milhões de Euros)

5. COMPRA DE IMÓVEIS

Como referido introdutoriamente, no exercício de 2018 e correspondendo à concretização da estratégia gizada pelo acionista PARPÚBLICA desde 2016, a Sociedade adquiriu, pelo preço de 28,9 milhões de euros, um único imóvel, correspondendo este a um terreno para construção sito na Avenida Alfredo Bensaúde, em Lisboa.

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

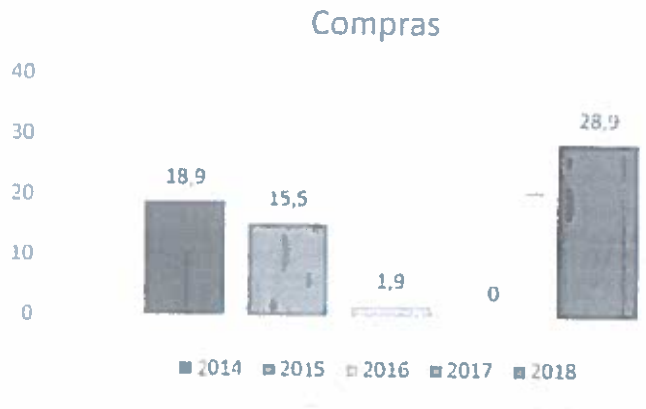

Gráfico 5 – Compras 2014/2018 (Milhões de Euros)

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 contratou um conjunto de Pedidos de Informação Prévia para assegurar e definir edificabilidades e usos para um conjunto de imóveis em carteira, um dos quais entregue ainda em 2018, estando os restantes a serem entregues, desde o início do exercício em curso, às respetivas entidades licenciadoras para tramitação e deferimento.

Os imóveis para os quais foram contratados serviços de projeto tendo em vista a aprovação dos Pedidos de Informação Prévia (PIP) às operações urbanísticas nos mesmos consubstanciados, foram:

- Av. Dr. Alfredo Bensaúde, em Lisboa (submetido no exercício de 2018);
- Palacete de Benfica, em Lisboa (submetido já no corrente exercício);
- Antigas Instalações do LNIV, em Lisboa (submetido já no corrente exercício);
- Quartel do Cabeço da Bola e Quartel de Sta Bárbara, em Lisboa (em execução);
- Quinta das Conchinhas, em Lisboa (em execução)
- Convento de São Francisco, em Setúbal (em execução);
- Antigo Colégio de São Bernardino, em Peniche (em execução);
- Rua da Imprensa à Estrela, em Lisboa (submetido já no corrente exercício).

Em paralelo, não obstante o empenho da Sociedade em todo o processo e a rápida resposta dada a todas as sugestões e alterações que pela Câmara Municipal de Lisboa (CML) lhe foram formuladas ao longo do tempo bem como o respeito por todas as orientações que lhe foram transmitidas por esta última, facto é que, quer a operação de loteamento submetida para o terreno da Maria Droste em julho de 2014 (a qual tinha sido antecedida de um Pedido de Informação Prévia aprovado pela mesma CML), quer o Programa de Ação Territorial da Colina de Santana, iniciado em 2013 e que integra o antigo hospital Miguel Bombarda e os Hospitais, ainda em funcionamento, de São José, Capuchos e Santa Marta, continuam a não ter qualquer desenvolvimento, tendo permanecido em 2018, uma vez mais, sem qualquer aprovação, comprometendo, como se referiu, os objetivos de vendas de imóveis a que a Sociedade se havia proposto.

6.2. Construção Nova

Em 2018, 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 2018 a Sociedade continuou a desenvolver trabalhos diversos no âmbito da manutenção, reabilitação e reconversão de imóveis da respetiva carteira, nomeadamente:

Imóvel	Obra
Rua de Santa Marta 55, Lisboa	Reabilitação integral do edifício - Fase 1 – Pisos 1 a 3
Av. Almirante Reis 3, Lisboa	Arranjo urbanístico e ligação ao espaço público
Rua Formosa 254-260, Porto	Reabilitação de fachadas e beneficiação de espaços exteriores
Rua Sto. Ildefonso 501, Porto	Reparação da cobertura
Rua Rodrigo da Fonseca 57, Lisboa	Reabilitação integral dos pisos 2 a 5
Rua Imprensa à Estrela 3-5, Lisboa	Demolição parcial de muro e contenção
Av. da República 79, Lisboa	Reparação da rede de abastecimento de água
Rua Antero Quental 9, Lisboa	Eliminação de infiltrações
Rua Martens Ferrão 11, Lisboa	Reparação de rede águas
Rua Braamcamp 90, Lisboa	Conservação de zonas comuns
Rua Álvaro Coutinho 14, Lisboa	Reparações Estruturais
Av. Afonso Costa 3, Lisboa	Substituição de sistemas de ar condicionado
Angelina Vidal 41, Lisboa	Beneficiação de Espaços Interiores
Av. da República 79, Lisboa	Intervenções em instalações técnicas
Rua Dr. Almeida Amaral, Lisboa	Conservação das coberturas
Rua Alexandre Sá Pinto, Lisboa	Conservação e contenção de muro
Rua de Santa Catarina 250, Porto	Conservação das coberturas

6.4. Outros Trabalhos da Área Técnica

Neste domínio, 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 a monitorização dos serviços de manutenção de edifícios, de manutenção e inspeção de elevadores e da manutenção postos de transformação, em 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 2018, a 34,5 milhões de euros, registando um acréscimo de 2% relativamente ao valor faturado em 2017 (33,7 milhões de euros).

Foram celebrados 4 novos contratos em 2018 e encetadas negociações e apresentada proposta para mais 4 contratos, os quais serão concretizados no decurso do presente exercício de 2019. O número de contratos de arrendamento devidamente formalizados e em vigor a 31 de dezembro de 2018 era de 165.

De referir ainda, que foram faturados, no decurso de 2018, cerca de 20,3 milhões de euros a título de compensação pela ocupação de imóveis, compensações com a natureza material de rendas, porquanto corresponderem à ocupação de imóveis cujo contrato de arrendamento respetivo apenas aguarda formalização com as respetivas entidades utilizadoras.

Finalmente, importa sublinhar que dos 54,8 milhões de euros faturados em 2018 a título de rendas e indemnizações/compensações por ocupações de imóveis, apenas foram recebidos, em numerário, 52% - 28,3 milhões de euros -, 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. Ainda assim, a percentagem de cobrança registou uma melhoria significativa, face aos 43% de 2017.

8. RECENSEAMENTO, INVENTARIAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO PÚBLICO

Relativamente a esta nova área de atuação cometida à Sociedade e como introdutoriamente referido, deram-se os passos necessários a que os trabalhos se iniciem efetivamente no ano em curso.

Com efeito, entre setembro e novembro do ano transato, foram recolhidas e analisadas, funcionalmente, soluções de plataformas eletrónicas de gestão de imóveis cujas características permitissem que as mesmas fossem "escaladas" para a Direção Geral do Tesouro e Finanças (DGTF) e outras entidades públicas que esta entenda futuramente deverem operar no mesmo sistema.

Recolhidas as soluções e os requisitos funcionais das mesmas, a Sociedade solicitou, em dezembro, à Agência da Modernização Administrativa (AMA), o respetivo apoio na seleção e implementação da mencionada solução informática de gestão de ativos imobiliários, dispondo-se a AMA a proceder à validação dos requisitos tecnológicos e operacionais das soluções, duas apenas, encontradas, validação entretanto e à data da redação do presente documento já obtida e permitindo que se avance com a adjudicação.

Em paralelo, a Sociedade preparou os termos da consulta a lançar para um "piloto" experimental, o qual permitirá testar, não apenas a capacidade e meios das empresas interessadas em prestarem os serviços relativos à inventariação e regularização do património imobiliário público para criação de uma "bolsa" de prestadores com preços homogeneizados, mas também a eficácia e celeridade dos processos desenhados.

Esta consulta, a qual foi igualmente antecedida de múltiplas reuniões com as empresas eventualmente interessadas para avaliação do respetivo perfil e da capacidade técnica e humana para intervirem em tal trabalho, foi lançada em novembro do ano transato, encontrando-se em curso a avaliação das propostas obtidas e a homogeneização dos preços das mesmas constantes.

Tal como se referiu, tudo indica que ainda no primeiro semestre do corrente exercício, os trabalhos preparatórios descritos supra resultem no efetivo arranque dos primeiros processos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público.

9. SALDO DE CLIENTES

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrará o transato exercício de 2018 com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 37,5 milhões de euros o qual, quando confrontado com o saldo da divida de clientes em exercícios anteriores e até com o registado em novembro do ano transato – 124 milhões de euros – reflete uma notável melhoria.

Não fora todavia a operação concretizada com a PARPÚBLICA em finais de 2018 e à qual já abundantemente se fez referência, e o saldo da dívida de clientes teria continuado a registar o incremento sentido no passado visto que, também em 2018, a taxa de execução da cobrança de rendas e compensações em pouco superou os 50%.

Esclarece-se que boa parte de tal saldo se refere ao não pagamento da compensação contratualmente estipulada nos contratos promessa celebrados no passado entre a Sociedade e o Estado relativamente a alguns imóveis (i) cujos respetivos ocupantes não procederam à sua desocupação no prazo contratualmente estipulado e/ou não formalizaram os contratos de arrendamento respetivos (ii) ou cuja transmissão em favor da Sociedade não foi ainda concretizada por não se encontrarem formalmente aptos a serem vendidos.

10. FINANCIAMENTO

Como sucedido nos exercícios anteriores e não obstante os riscos à respetiva tesouraria decorrentes da quebra da receita relativa à venda de imóveis e da fraca execução da cobrança de rendas e compensações, a cobertura dos encargos da Sociedade foi, uma vez mais, integralmente assegurada pelos proveitos decorrentes do exercício da sua atividade.

No decurso do exercício transato, 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 34,4 milhões de euros, nelas se incluindo os 4,4 milhões de euros de utilização do saldo de gerência de 2017 ao abrigo da *waiver*, em tempo solicitada e concedida pelo despacho n.º 2219/2018 do SEO, de 19.12.2018, amortizações que em conjunto com a operação referida introdutoriamente no montante de 90,7 milhões de euros , levaram a que o saldo da divida de suprimentos registasse, em 31 de dezembro de 2018, o montante de 59,9 milhões de euros, encontrando-se à presente data integralmente amortizadas as prestações vincendas no exercício em curso de 2019 (boa parte já parcialmente amortizada em 2017), em 2020 e em 2021, bem como integralmente amortizada

a vincenda em junho de 2022 e parcialmente amortizada a que se venceria em dezembro desse mesmo ano.

O montante de juros de suprimentos efetivamente pagos cifrou-se em cerca de 8,9 milhões de euros dos quais, 4,3 milhões de euros relativos aos juros vencidos no 2º semestre de 2017 e 4,6 milhões de euros relativos aos juros vencidos no primeiro semestre de 2018 e parte dos juros vencidos no 2º semestre do ano. Como se referiu anteriormente, os juros vencidos na totalidade do exercício de 2018 foram de 6,1 milhões de euros, os quais comparam com os 8,8 milhões de euros vencidos no anterior exercício de 2017.

O gráfico seguinte apresenta a evolução da dívida no período 2012/2018:

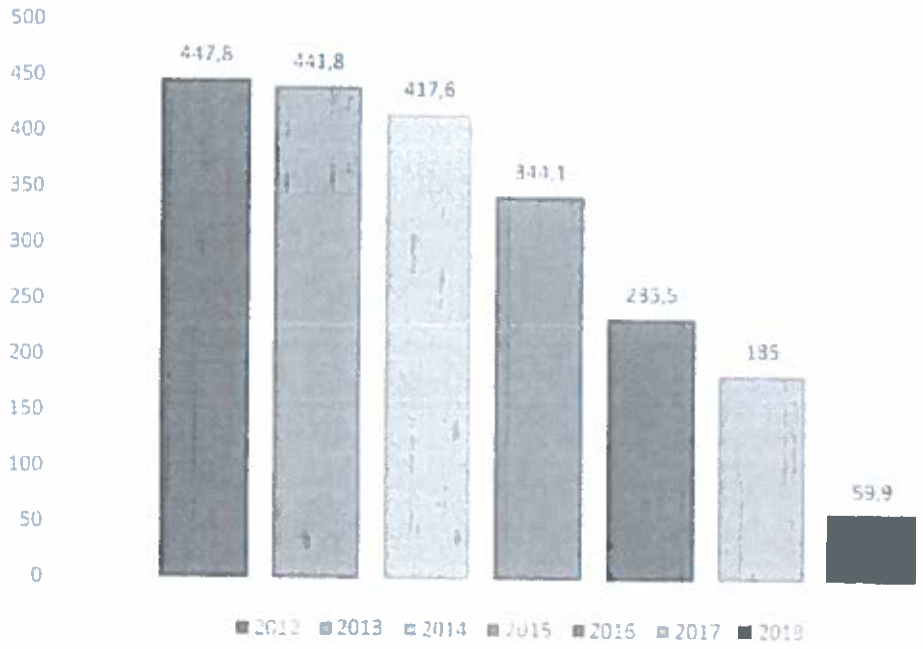

Gráfico 6 – Evolução da Divida Financeira (Milhões de Euros)

A taxa de juro dos suprimentos (custo médio de financiamento da acionista PARPÚBLICA) reduziu-se dos 3,794% registados em 2017 para 3,366% em 2018, apresentando-se, no gráfico seguinte, a evolução da taxa anual de juro dos suprimentos por referência ao mesmo período anterior (2012/2018):

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

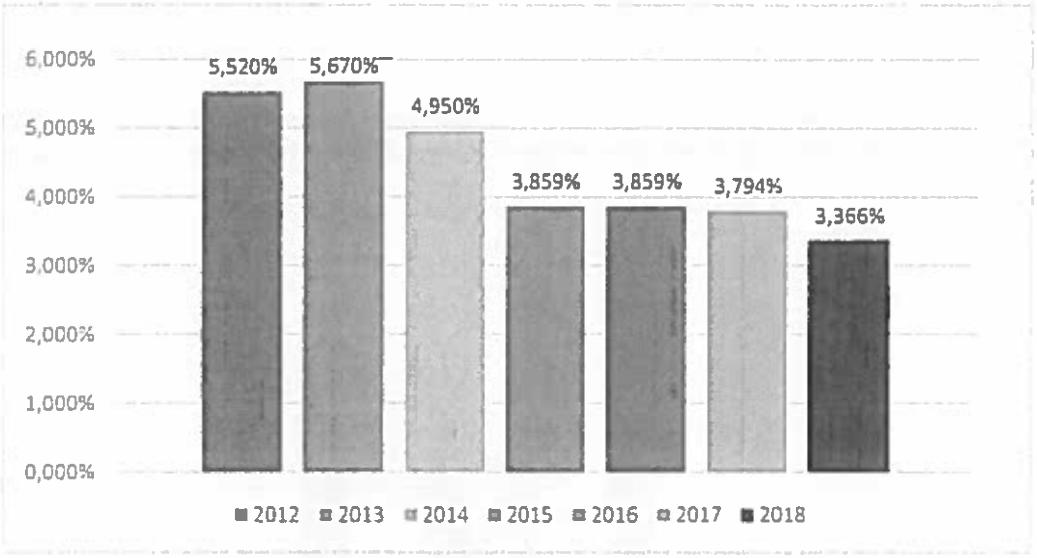

Gráfico 7 – Evolução da Taxa de Juro dos Suprimentos (Taxa Anual)

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

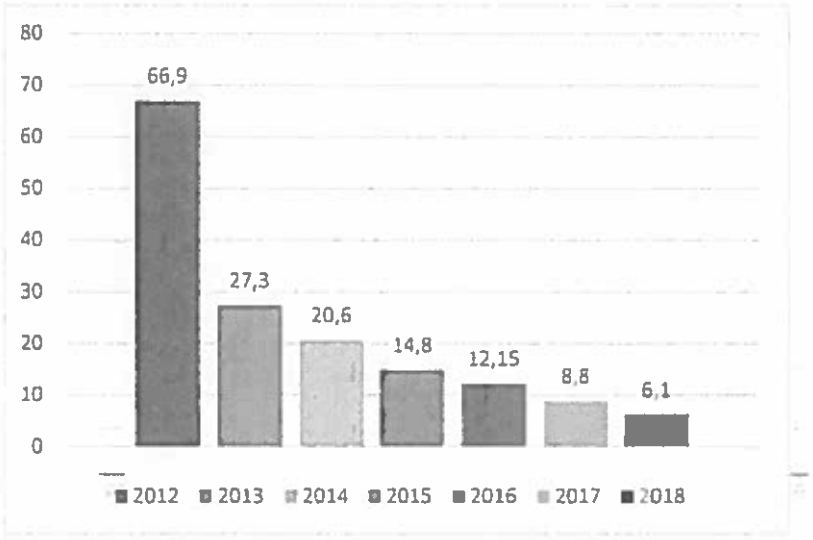

Gráfico 8 – Evolução dos Juros e Outros Encargos Suportados (Milhões de Euros)

Em resultado que fica exposto, o total do Passivo (Corrente e Não Corrente) sofreu uma redução – 96,3 milhões de euros; 44% - tendo como consequência a igualmente acentuada melhoria do *ratio* de solvabilidade geral da Sociedade, o qual passou dos 79% registados em 2017, para os 87% que o exercício de 2018 apresenta.

11. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

11.1. RESULTADOS OPERACIONAIS

O resultado operacional registado foi assim positivo em 58,5 milhões de euros, evidenciando um aumento de 12% face ao registado em 2017 (52,3 milhões de euros).

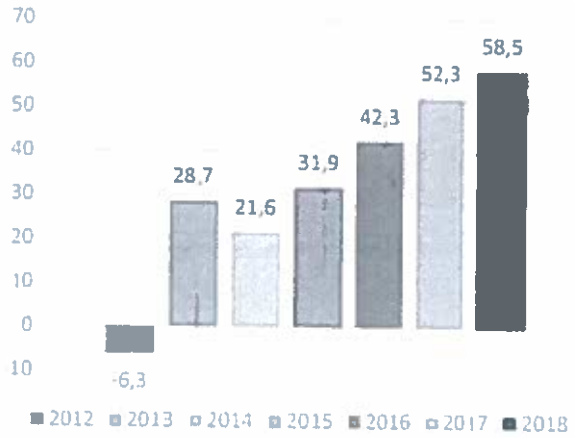

Gráfico 9 – Evolução do Resultado Operacional (Milhões de Euros)

Tal como se referiu, a melhoria do resultado operacional no ano de 2018 comparativamente a 2017 é explicada, não só pela reversão das perdas por imparidade de inventários e aumentos de justo valor das propriedades de investimento que se cifraram, pelo líquido, em 6,3 milhões de euros, como também pela regularização da faturação relativa às compensações devidas pelo Hospital Curry Cabral e pelo antigo Sanatório da Ajuda.

Embora menos significativo, outro contributo para o resultado operacional apresentado foi dado pela redução de 9% nos Fornecimentos e Serviços Externos (FSE), representando uma diminuição de custos operacionais de cerca de 0,270 milhões de euros face aos montantes registados no exercício de 2017.

11.2. RESULTADOS FINANCEIROS E RESULTADOS ANTES DE IMPOSTOS

Os gastos financeiros em 2018 foram na ordem dos 6,5 milhões de euros, valor inferior aos 8,8 milhões de euros registados em 2017. Este desempenho apenas foi possível devido às amortizações antecipada de suprimentos feitas em exercícios antecedentes.

Os resultados antes de impostos ascenderam a 52,1 milhões de euros positivos, tendo registado um acréscimo de 7 milhões de euros - +16% - em relação ao resultado positivo de 45,1 milhões alcançados no ano anterior.

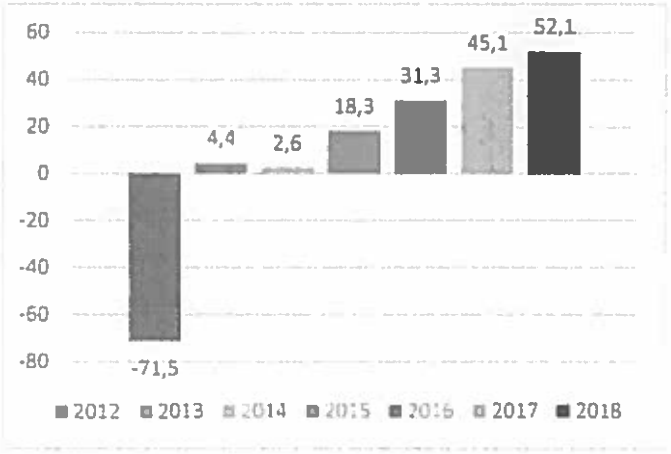

Gráfico 11 – Evolução do Resultado Antes de Impostos (Milhões de Euros)

11.3. Resultado Líquido do Exercício

O resultado após a provisão para o pagamento de IRC do período – previsão de 15,2 milhões - foi de 36,8 milhões de euros, representando um decréscimo em relação aos 38,7 milhões de euros registados em 2017 –IRC de 6,4 milhões de euros. O aumento da taxa efetiva de imposto em 2018 deve-se ao facto de, contrariamente a 2017, não haver prejuízos a recuperar, relativos a anos transatos.

Depois da variação dos Ativos e Passivos por Impostos Diferidos, no montante de 0,363 milhões de euros, o resultado líquido do período cifrou-se em 37,2 milhões de euros positivos, o qual traduz um crescimento de 7% face ao resultado líquido de 2017 (34,7 milhões de euros).



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

12. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido obtido no exercício, no montante de 37.246.083,23 euros seja transferido para:

- Reserva Legal 1.862.304,16 euros
- Resultados Transitados 35.383.779,07 euros

13. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

Consta do Relatório do Governo Societário relativo a 2018 que, em conjunto com o presente, igualmente se apresenta.

14. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

No decurso do exercício de 2018, o Conselho de Administração, reuniu formalmente 12 vezes estando as deliberações mais importantes subsumidas nos factos apontados no presente Relatório de Gestão.

15. CONTENCIOSO

A litigância manteve-se, em 2018, nos níveis reduzidos registados em exercícios anteriores. Ainda assim, 2018 trouxe consigo 5 novos litígios, tendo a Sociedade, em dois deles, a qualidade de Demandada e, nos demais, agindo como Demandante. Refira-se que quanto a estes últimos, um deles resultou da compra do terreno da Av. Bensaúde, tendo-se a Sociedade habilitado na posição (processual) do anterior proprietário.

Em contrapartida, três dos processos que se arrastavam há já algum tempo chegaram ao seu termo: nas duas ações relativas ao Chalet Faial e das quais se deu conta em anteriores documentos de prestação de contas, a Sociedade, depois de perder ambas em primeira instância, ganhou-as nas instâncias de recurso, respetivamente, no Supremo Tribunal de Justiça e no Tribunal da Relação de Lisboa. Já na ação envolvendo o Terreno da Rua da Quinta Amarela, no Porto, a mesma acabou por concluir-se com a celebração de um acordo extrajudicial, no âmbito do qual a Sociedade transmitiu o terreno da sua propriedade por preço cuja diferença relativamente ao justo valor de mercado permitiu, desde logo, a absorção de todos os custos havidos com a lide e os encargos financeiros associados ao período de tempo em que a mesma perdurou.

Enunciam-se em seguida, os pleitos em curso à data da redação do presente:

(i) Ação de despejo interposta pela Sociedade, em maio de 2018, contra a Gordon&Bakaite, Lda., arrendatária de um espaço comercial no Hospital do Desterro com fundamento na realização de obras não autorizadas no locado, a qual aguarda marcação da audiência prévia;

(ii) Ação de despejo interposta pela Sociedade, esta já em fevereiro de 2019, contra a Havaneza do Socorro, Lda, arrendatária de um espaço comercial no Hospital do Desterro com fundamento na falta de entrega do locado no seguimento da não renovação do contrato de arrendamento, que aguarda contestação da Ré;

(iii) Execução de sentença contra o ocupante não titulado do terreno da Av. Bensaúde, com vista à entrega do mesmo a qual aguarda a execução da diligência relativa à entrega do terreno em apreço;

(iv) Ação de condenação instaurada contra a Sociedade em abril de 2018 pela Massa Insolvente da Idactos, reclamando o pagamento de quantias relativas a um contrato de projeto que celebrou com a PACIBAM, Investimentos imobiliários, Lda., alegando que a Sociedade assumiu o pagamento de tais serviços, ação que aguarda o despacho saneador;

(v) Ação administrativa instaurada contra o Município de Portimão e a Sociedade, em setembro de 2018, pela COFAC- Cooperativa de formação e Animação, por alegado enriquecimento sem causa.

(vi) Continua a aguardar-se a realização de inquirição de testemunhas por parte do IGAMAOT, relativa ao processo instaurado por esta entidade contra a Sociedade em 2014, por, alegadamente, não ter cumprido determinações da referida entidade, infração cuja coima poderá ascender ao montante máximo de 48 mil euros.

16. 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.

17. PERSPETIVAS PARA 2019 E FACTOS RELEVANTES ENTRETANTO OCORRIDOS – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO

Uma vez mais, as expetativas apontam para que o setor do imobiliário, no exercício em curso, mantenha a boa dinâmica dos exercícios transatos ainda que, como referido em sede própria, uma procura que tende a ficar cada vez mais satisfeita, venha, progressivamente, a determinar a estabilização dos preços.

Uma vez mais e dada a sensibilidade da economia portuguesa, em geral, e do setor imobiliário em particular, deverá ter-se presente que incógnitas como o desfecho do Brexit, o futuro europeu e as mudanças geoestratégicas e políticas da cena internacional, poderão provocar sobressaltos e convulsões cuja ocorrência no tempo e dimensão são impossíveis, por ora, de antecipar.

Seja qual for o cenário, fruto da substancial redução do *stock* da dívida de suprimentos, facto é que a Sociedade se encontra hoje substancialmente mais robusta para o enfrentar.

Dadas as vicissitudes com as entidades licenciadoras e a escassez de produto imediatamente apto para venda, os objetivos de venda de imóveis no corrente ano de 2019 são forçosamente modestos, apontando para os 40 milhões de euros.

No arrendamento, a Sociedade continuará a desenvolver os esforços já iniciados (e recompensados) em 2018, no sentido de aumentar a área bruta locada sob gestão e compensar parcialmente, através do arrendamento, a perda de receita gerada pela venda de ativos.

Obviamente, continuarão a ser envidados todos os esforços no sentido de que a execução da cobrança de rendas e compensações tenha taxas de cobrança superiores às alcançadas nos exercícios transatos e, em simultâneo, que o saldo da dívida de clientes seja progressivamente reduzido.

Na vertente da promoção imobiliária e também na linha do que o exercício de 2018 já registou, continuarão a ser desenvolvidas operações urbanísticas sempre que das mesmas resulte o incremento do valor dos ativos, seja pelo incremento das áreas de construção respetivas, seja pelo incremento do prémio associado à diminuição do risco para terceiros eventualmente interessados.

À partida, 2019 será também o ano em que os trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património público serão postos em marcha. Vencida a fase de definição da estratégia, de avaliação dos riscos e de potenciais "parceiros" de que anteriormente se deu conta, é previsível que, ainda durante o primeiro semestre do exercício em curso, seja posto em marcha um "episódio piloto" tendente a afinar os procedimentos a implementar.

Os maiores riscos endógenos, na linha do que nos documentos de prestação de contas do ano transato se alertou, virão da tesouraria. Com efeito, a perda de receita na venda de imóveis aliada a uma execução da cobrança de rendas e compensações de apenas cerca de 50%, poderão vir a determinar o adiamento de despesa necessária à manutenção da atividade operacional, riscos que, ainda assim, a diminuição dos encargos financeiros associados ao serviço da dívida conseguida no ano transato, permitem minorar.

Em suma e em 2019, a Sociedade e toda a sua equipa continuarão empenhadamente a trabalhar para que os resultados a apresentar no próximo documento de prestação de contas não desmereçam os que se evidenciam no presente.

18. 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, um agradecimento muito particular a todos os colaboradores da ESTAMO e aos colaboradores da PARPÚBLICA que com a ESTAMO colaboram; uma vez mais, são deles estes resultados.

Lisboa, 15 de março de 2019

O Conselho de Administração

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha

Vice-Presidente

Eng.º Manuel Jorge Santos

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 de 2018 e grau de execução

Decorre do previsto no Regime Jurídico do Setor Empresarial do Estado (DL nº 133/2013, de 3 de outubro), no qual a Sociedade se integra, que cabe ao acionista definir as orientações, objetivos e resultados, aos quais a equipa de gestão deve submeter a sua atuação no exercício de cada mandato.

No que à Sociedade se refere e no contexto do mandato em curso, não foram ainda formalmente definidos indicadores quantitativos que permitam a avaliação do respetivo cumprimento (quantitativo) a qual incumbe ao Conselho Fiscal.

Todavia, a equipa de gestão encontra-se vinculada ao cumprimento das orientações acionistas, as quais, nos termos da acta que a elegeu, foram as seguintes:

(i) Desenvolver as ações necessárias para garantir a evolução do modelo de negócio da Sociedade em termos que:

(i.a) garantam as atribuições de interesse público que lhe estão cometidas por lei;

(i.b) assegurem a sustentabilidade económica e financeira da empresa potenciando a capacidade de criação de valor na respetiva atividade empresarial;

(i.c) contribuam para a implementação das melhores práticas de gestão nomeadamente em matéria de sustentabilidade;

(i.d) assegurem o aprofundamento da posição da Sociedade como parceiro estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público;

(i.e) preservem os principais valores que caracterizam a Sociedade ou seja, a integridade, a segurança e o rigor.

(ii) Promover a eficácia e eficiência da atuação da Sociedade através da racionalização dos processos de desenvolvimento do respetivo negócio e da sua estrutura orgânica, garantindo a contenção dos custos operacionais e a sua adequação à dimensão e perfil dos negócios;

(iii) Prosseguir a consolidação da estrutura financeira da Sociedade preservando a capacidade de remuneração do capital acionista.

Relativamente às atribuições de interesse público (i.a) entendidas as atribuições como os fins ou interesses que a lei incumbe às pessoas coletivas públicas de prosseguir ou realizar, a Sociedade não tem, ao menos por ora, atribuições específicas de prestação de serviço público, que não a conformação da sua atividade com a orientação acionista relativa ao desenvolvimento do respetivo negócio nos termos gerais constantes do mencionado Regime Jurídico do Setor Público Empresarial, pelo que a verificação do cumprimento deste indicador qualitativo, só poderá aferir-se pelo cumprimento dos demais. Ainda assim, a participação da Sociedade no desenvolvimento de soluções imobiliárias para serviços e entidades públicas, quer as que lhe são solicitadas, quer as que por sua iniciativa propõe, são, no seu entender, evidência bastante de dedicação à causa e interesse públicos.

Assim:

- **(i.b) Assegurar a sustentabilidade económica e financeira da empresa potenciando a capacidade de criação de valor na respetiva atividade empresarial**

Os resultados que oram se apresentam são espelho da consecução deste objetivo.

Com efeito, o resultado operacional da Sociedade cresceu 12 % de 2017 para 2018 e, em simultâneo, o respetivo endividamento reduziu-se em 67,6%.

Fruto da conjugação destes dois fatores, o resultado líquido da Sociedade, antes de impostos, foi, em 2018, de 52,1 M€ o qual compara com o registado em 2017, de 45,1 M€ (+16%).

- **(i.c) Contribuir para a implementação das melhores práticas de gestão nomeadamente em matéria de sustentabilidade**

Dos números apresentados no ponto anterior resulta como inegável que o exercício de 2018 contribuiu, uma vez mais, para a garantia da sustentabilidade da Sociedade, entendida esta como a promoção das condições que assegurem a permanência do desenvolvimento da atividade respetiva, não apenas no presente, mas nos exercícios do futuro próximo. Adicionalmente, para além das iniciativas de reciclagem e de redução do consumo de plástico, as preocupações de sustentabilidade social e ambiental da sua atividade tiveram eco na celebração de um protocolo de economia circular, aplicado a um dos seus imóveis, com o objetivo do aproveitamento em "segunda vida" de baterias de viaturas elétricas carregadas através de soluções de energia renovável. Mais, a Sociedade declarou ao POSEUR - Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, o interesse em poder ser uma entidade elegível para a candidatura a projetos de eficiência energética, dirigidos aos imóveis que tem sob gestão. Mesmo sem este processo de elegibilidade ainda concluído, nas operações de reabilitação dos edifícios sob gestão, são consideradas desde logo na fase de projeto com posterior execução *in situ*, a implementação de medidas de apoio à eficiência energética, à gestão inteligente de energia e complementarmente à utilização de energias renováveis, medidas essas que permitirão uma redução dos consumos suportados pelos arrendatários e que se consubstanciam em: i) melhora da envolvente opaca exterior dos edifícios, com instalação de sistemas de caixilharias termicamente mais eficientes; ii) instalação de sistema de iluminação com LED's; iii) instalação de sistemas de reaproveitamento de águas pluviais e de lavagens das instalações sanitárias (lavatórios) para usos secundários (autoclismos, rega e lavagens diversas); iv) instalação de painéis solares, entre outros.

- **(i.d) Assegurar o aprofundamento da posição da Sociedade como parceiro estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público**

Os trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público dos quais melhor se dá conta em 8. *supra* do Relatório de Gestão, os quais decorrem em estreita articulação com a Direção Geral do Tesouro e Finanças e outras entidades públicas (ex. Agência para a Modernização Administrativa) e bem assim, a consultoria imobiliária que a Sociedade assegura a outras entidades, até do Setor Público Empresarial (ex. INCM e Águas de Portugal) são bem o espelho da concretização deste indicador.

- **(i.e) Preservar os principais valores que caracterizam a Sociedade ou seja, a integridade, a segurança e o rigor**

Trata-se de um indicador cuja avaliação melhor será feita por terceiros. Todavia, a (reduzida) litigância em curso em face da respetiva área de atividade e volume de negócios, e os ganhos de causa obtidos nos pleitos dos quais é parte, tema do qual se dá devida conta no ponto 15. do Relatório de Gestão, associado ao facto da Sociedade ser, na sua área, um ponto de referência para entidades públicas e privadas, traduzem a lisura e o rigor com que norteia o desenvolvimento do respetivo negócio bem como a confiança - técnica e de procedimentos – que inspira nos que com ela se relacionam.

- **(ii) Promover a eficácia e eficiência da atuação da Sociedade através da racionalização dos processos de desenvolvimento do respetivo negócio e da sua estrutura orgânica, garantindo a contenção dos custos operacionais e a sua adequação à dimensão e perfil dos negócios**

Também aqui e em 2018, os objetivos foram plenamente atingidos.

Com efeito e como resulta do Relatório de Gestão, a rubrica de FSE's reduziu em 2018 (...)% face a 2017 e, simultaneamente, o ratio de eficiência operacional melhorou, dos (...) atingidos em 2017 para os (...) espelhados no encerramento do exercício transato.

- **(iii) Prosseguir a consolidação da estrutura financeira da Sociedade preservando a capacidade de remuneração do capital acionista**

De tudo o acima exposto, resulta também, claramente, a consecução deste objetivo. Resumidamente, a performance da Sociedade em 2018 face ao ano transato, evidenciou:

- Redução das dívidas de clientes em 65,7 milhões de euros, isto é, redução de 64% do saldo em dívida acumulado à data de dezembro 2018;

- Redução da dívida remunerada em cerca de 125,1 milhões de euros, ou seja, uma redução de cerca de 67,6%;

- Aumento do ratio de autonomia financeira de 79% para 87%;

- Aumento do ratio de solvabilidade em 64,7% (de 3,97x para 6,53x).

O incremento do valor da ação a par com a redução em 125,1 milhões de euro (67,6) % do stock da dívida em suprimentos traduzem o claro incremento da capacidade de remuneração do capital acionista, ao qual tem de juntar-se, forçosamente, a geração, em função do resultado, de mais 15 milhões de euros de IRC e derrama destinados ao acionista último, o próprio Estado.

1.2. Execução do Plano de Atividades e Orçamento 2018 (PAO 2018)

Conforme referido na Nota Introdutória, aos bons resultados de 2018 correspondeu, de um modo geral, uma execução orçamental equilibrada, com os efeitos da redução das receitas (das vendas de imóveis) a serem compensados, e absorvidos, por uma execução da despesa aquém da que se havia previsto.

Unidade: Euro

Rubricas	2018		2018 Desvios	
	Real	Orçamento	Valor	%
ATIVO				
Ativo não corrente				
Ativos fixos tangíveis	127.067,08	147.822,47	-20.755,39	-14%
Ativos intangíveis	509,05	549,58	-40,53	-7%
Participações financeiras - outros métodos	0,00	0,00	0,00	-
Propriedades de investimento	110.289.316,00	110.169.051,80	120.264,20	0%
Outras contas a receber	23 650.589,46	42 889.689,18	-19 239.099,72	-45%
Ativos por impostos diferidos	9.346.435,66	5.628.287,05	3 718.148,61	66%
	143 413.917,25	158.835.400,08	-15 421 482,83	-10%
Ativo corrente				
Inventários	778.825 715,00	767 936 861,05	10 888.853,95	1%
Clientes	37.507.371,41	103 270.442,06	-65 763.070,65	-64%
Estado e outros entes públicos	330.183,28	330.375,20	-191,92	0%
Outras contas a receber	7 210.649,33	4 485 111,37	2.725.537,96	61%
Diferimentos	22.743,89	20 289,33	2.454,56	12%
Caixa e depósitos bancários	6 341 441,48	20 898.927,76	-14 557 486,28	-70%
	830.238.104,39	896 942.006,77	-66 703.902,38	-7%
Total do Ativo	973.652.021,64	1.055.777.406,85	-82.125.385,21	-8%
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
Capital próprio				
Capital realizado	850.000.000,00	850 000.000,00	0,00	0%
Reservas legais	3.550 260,05	3 550 260,05	0,00	0%
Outras reservas	12.533 889,12	12 533 889,12	0,00	0%
Resultados transitados	52 861 900,57	52 861 900,57	0,00	0%
	813 222 248,60	813.222 248,60	0,00	0%
Resultado líquido do período	37 246 083,23	24 371 286,18	12 874 797,05	53%
Total do Capital Próprio	850.468.331,83	837.593.534,78	12.874.797,05	2%
Passivo				
Passivo não corrente				
Provisões	6 580.569,66	6 331 099,70	249 469,96	4%
Financiamentos obtidos	59 917 943,40	155.000.000,00	-95.082 056,60	-61%
Acionistas / Sócios	10 948.724,16	10 948.724,16	0,00	0%
Passivos por impostos diferidos	2 598.451,28	2 776 509,99	-178.058,71	-6%
Outras contas a pagar	0,00	27 160.164,64	-27.160 164,64	-100%
	80 045 688,50	202 216 498,49	-122.170.809,99	-60%
Passivo corrente				
Fornecedores	148.600,20	785.158,08	-636.557,88	-81%
Estado e outros entes públicos	10.705.527,36	3.873.696,36	6 831 831,00	176%
Financiamentos obtidos	1.567.586,42	2.669.471,24	-1.101 884,82	-41%
Diferimentos	1.590 350,46	1 597.437,25	-7.086,79	0%
Outras contas a pagar	29.125.936,87	7.041.610,65	22 084.326,22	314%
	43.138 001,31	15 967.373,58	27.170.627,73	170%
Total do Passivo	123.183.689,81	218.183.872,07	-95.000.182,26	-44%
Total do Capital Próprio e do Passivo	973.652.021,64	1.055.777.406,85	-82.125.385,21	-8%

Unidade: Euro

Rubricas	2018		2018	
	Real	Orçamento	Desvios	
			Valor	%
Vendas	20.370.000,00	28.000.000,00	-7.630.000,00	-27%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-19.450.300,00	-28.000.000,00	8.549.700,00	-31%
Margem bruta	919.700,00	0,00	919.700,00	
Prestações de serviços	34.528.846,00	38.245.790,38	-3.716.944,38	-10%
Fornecimentos e serviços externos	-2.798.801,29	-7.068.528,62	4.269.727,33	-60%
Gastos com pessoal	-668.812,83	-644.067,98	-24.744,85	4%
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	6.243 989,03	0,00	6.243.989,03	-
Provisões	-249.469,96	0,00	-249.469,96	-
Imparidade (dívidas a receber)	913 744,03	279.609,60	634.134,43	227%
Aumentos/reduções de justo valor	109.732,94	0,00	109.732,94	-
Outros rendimentos e ganhos	21 412.219,19	9 137.191,48	12.275.027,71	134%
Outros gastos e perdas	-1 877 306,29	-1.023.946,68	-853 359,61	83%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	58.533.840,82	38.926.048,18	19.607.792,64	50%
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-68.201,28	-64 692,48	-3.508,80	5%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	58.465.639,54	38.861.355,70	19.604.283,84	50%
Juros e rendimentos similares obtidos	119 363,68	1.258.433,82	-1.139.070,14	-91%
Juros e gastos similares suportados	-6 448.148,20	-6.504 222,37	56.074,17	-1%
Resultado antes de impostos	52.136.855,02	33.615.567,15	18.521.287,87	55%
Imposto s/ rendimento do período	-15 254 198,07	-9 244 280.97	-6.009.917.10	65%
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos	36.882.656,95	24.371.286,18	12.511.370,77	51%
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	363 426,28	0,00	363.426,28	-
Resultado líquido do período	37.246.083,23	24.371.286,18	12.874.797,05	53%

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 67%.

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 2018 cujos principais desvios, entretanto, se justificaram ao longo do Relatório de Gestão.

1.3. Execução do Orçamento carregado no SIGO/SOE

Síntese da Execução de 2018

Atentas as orientações estratégicas atrás mencionadas e mesmo com uma execução da receita de venda de imóveis que ficou em cerca de 32,3 milhões de euros, a execução orçamental de 2018 foi, ainda assim, uma execução orçamental equilibrada, com os desvios da despesa a compensarem, *grosso modo*, os desvios na receita.

Mesmo com o impacto decorrente da *waiver* obtida junto da SEO para utilização do saldo de gerência de 2017 – 4,41 milhões de euros - integralmente aplicado na amortização antecipada das responsabilidades decorrentes do contrato de suprimentos com o acionista, o *ratio* receita/despesa corrigidas pautou-se pelo equilíbrio já que, em termos de execução real de 2018, a uma despesa global de 61,7 milhões de euros corresponderam 68 milhões de euros de receita efetivamente cobrada.

Análise

Recursos Financeiros

Recursos Financeiros globais disponíveis em 2018 e principais fontes de financiamento

No exercício de 2018, como nos anteriores, a atividade da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias – vendas de imóveis / arrendamentos / prestação de serviços – decorrentes do exercício da respetiva atividade, sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

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

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista *vs.* a arrecadada no 4.º trimestre de 2018 (valores acumulados), ressaltando a receita por cobrar de anos anteriores:

Controlo Orçamental da Receita - 4.º Trimestre de 2018 (valores acumulados)

Classificação económica		Previsões Iniciais (3)	Previsões corrigidas (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas líquidas (6)	Acordo de Cessão e Compensação de Créditos (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 512:											
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	1.337.329	1.337.329	2.379.736	0	2.416.835	2.416.835	1.196.250	n.a.	101%
05 01 02	Privados	0	6 414	6 414	6 414	0	0	0	0	n.a.	0%
05 03 04	Administração Local	0	1 330 915	1 330 915	2 282.170	0	2 416 835	2 416 835	1 196 250	n.a.	102%
07	VENDA BENS E SERV. CORRENTES	100.298.779	98.821.441	101.119.827	33.546.267	50.670.491	27.568.283	27.568.283	28.428.340	27%	28%
07 02 02	Estudos, Pareceres, Proj. e Consultoria	4 160 000	4.160 000	0	0	0	0	0	0	0%	0%
07 02 99	Outros	560 000	560 000	625 321	593.504	0	569 820	569 820	649 005	102%	102%
07 03 02	Rendas de Edifícios	74 104 060	72.768 731	72 958 176	39 719 573	57 956 213	22 362 768	22.362.768	32.388 768	30%	31%
07 03 99	Outros	21 434 710	21 434 710	27 506 330	15 233.130	32.714 278	4 636 615	4 636 615	5.388 567	22%	22%
08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	0	745.256	735.395	9.861	0	745.256	745.256	0	n.a.	100%
08 01 99	Outras	0	745 256	735.395	9 861	0	745.256	745 256	0	n.a.	100%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	60.000.000	60.000.000	43.544.699	17 635.500	0	32.273.658	32.273.658	28.906.542	54%	54%
09 03 04	Adm. Pública - Adm. Central - SFA	60 000 000	60 000 000	43 544 699	17 635 500	0	32 273 658	32 273 658	28 906 542	54%	54%
15	REP N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	656.841	0	656.841	0	656.841	656.841	0	n.d.	100%
15 01 11	Receitas Consignadas-RHAP		656 841		656 841	0	656 841	656 841	0	n.d.	100%
FONTE DE FINANCIAMENTO 522:											
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	4.411.566	0	4.411.566	0	4.411.566	4.411.566	0	n.d.	100%
16 01 03	Na posse do serviço-Consignado	0	4 411 566	0	4 411 566	0	4 411 566	4 411 566	0	n.d.	100%
	TOTAL	160.258.779	166.072.433	146.737.250	60.535.731	50.670.491	68.073.358	68.073.358	68.529.132	42%	41%

(7) O quadro acima não inclui os efeitos da operação de cessão de créditos mencionada no RG uma vez que não envolveu fluxos monetários.

As previsões iniciais apresentadas refletem, para o exercício de 2018, o efeito da redução das vendas (40 milhões de euros) e os constrangimentos provocados pelo saldo da dívida de clientes.

São de destacar os seguintes factos relevantes:

a) No agrupamento "07 – Vendas de bens e serviços correntes", é manifesto que a execução fica aquém do valor orçamentado. Deste modo, os maiores riscos à execução orçamental da Sociedade, sobretudo num cenário de escassez de produto imediatamente disponível para venda, advieram no ano de 2018 da fraca execução da cobrança de rendas e compensações devidas, a qual foi, todavia, atenuada pelas operações mencionadas no Relatório de Gestão e que, realizadas nos últimos dias do ano, permitiram a redução substancial do saldo da dívida de clientes;

b) No agrupamento "08 – Outras receitas correntes", espelha-se a devolução da receita relativa à compensação da menos valia registada na (re)venda do prédio sito na R. Vieira Portuense 87 a 155, no Porto, conforme acordado aquando da transmissão do prédio em favor da Sociedade. Refira-se que, em contabilidade pública, trata-se de receita de 2018 porquanto efetivamente paga no ano transato, não obstante em

contabilidade patrimonial, o respetivo impacto ter sido contabilizado em exercício anterior;

c) Já no que se refere ao agrupamento "09 – Venda de Bens de Investimento", os 32,3 milhões de euros do mesmo constantes evidenciam a desaceleração das receitas de vendas (de imóveis).

Relativamente aos imóveis detidos para venda, o valor recebido no decurso de 2018, é apresentado no quadro infra:

VENDAS IMÓVEIS - JANEIRO A DEZEMBRO 2018	RECEBIDO EM 2018
Av. Almirante Gago Coutinho, 30 – Lisboa	15.495.500,00 €
IVV Curvel - Antigo Instituto Vinho e Vinha, Carvoeira	150.000,00 €
Frações autónomas - Largo da Boavista - Mafra	127.731,62 €
Quartel da Bateria, Parede – Cascais	77.729,30 €
Hospital Ortopédico, Carcavelos- Cascais	216.023,30 €
Prédios na Rua Almirante Reis e Av. Combatentes Grande Guerra Setúbal	725 000,00 €
R. Quinta Amarela - Porto	1.050.000,00 €
Terreno do Alto dos Escaroupins	215 000,00 €
Imóveis Desagravo e Complexo Desportivo Lapa	14.216 673,68 €
TOTAL RECEBIDO JANEIRO A DEZEMBRO 2018	32.273.657,90 €

d) O montante cobrado no agrupamento "15 – Reposições não Abatidas aos Pagamentos" de 0,6 milhões de euros está relacionado com a devolução de taxas e impostos pagos em anos anteriores;

e) O agrupamento "16 – Saldo da gerência anterior" - no montante de 4,4 milhões de euros, reflete a integração do saldo de gerência de 2017 para amortização de passivos financeiros, saldo que foi devidamente comprovado pela DGO e autorizado pelo SEO.

Análise da Despesa

Controlo Orçamental da Despesa - 4.º Trimestre de 2018 (valores acumulados)

Classificação económica		Dotações inicial (1)	Dotações corrigidas (4)	Cativos ou congelados (5)	Compromissos assumidos (6)	Despesas pagas	Diferenças			Grau de execução orçamental da despesa	
Código (1)	Descrição (2)					Ano (7)	Dotação não comprometida (8)=(4)-(5)-(6)	Saldo (9)=(6)-(6)-(7)	Compromissos por pagar (10) = (6)-(7)	Face à Dot. Inicial sem cativos (11)=(7)/(3)-(5)]	Face à Dot. Corrigida sem cativos (11)=(7)/(4)-(5)]
FONTE DE FINANCIAMENTO 510											
01	DESPESAS COM O PESSOAL	848 464	6 802 431	0	613 622	613 622	6.188 853	6.188 863	0	72%	9%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	13 267 563	5 567 114	0	2 624 472	2 411 929	2 992 642	3 055 295	212 563	23%	44%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	8 122 719	8 875 927	0	8 875 927	8.875 927	0	0	0	109%	100%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	8 196 542	9 799 750	0	9 773 739	9 773 739	26 011	26 011	0	119%	100%
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	11 111 818	7 581 822	0	7.315 695	5 568 999	746 127	1.994 823	1 745 696	50%	74%
10	PASSIVOS FINANCEIROS	30 000 000	34 411 566	0	34 411 566	34 411 566	0	0	0	115%	100%
	TOTAL FF 510	88.547.104	72.858.870	0	63.615.021	61.653.792	9.343.646	15.264 946	1.961.259	90%	85%

Com referência ao quadro acima apresentado, são de realçar alguns factos relevantes para a análise em apreço, designadamente:

Dois dos agrupamentos com maior expressão ao nível do projeto de orçamento, "03 – Juros e outros encargos" e "10 – Passivos financeiros", decorrem do financiamento com a natureza de suprimentos.

No decurso do exercício transato, 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 34,4 milhões de euros, nelas se incluindo os 4,4 milhões de euros de utilização do saldo de gerência de 2017 ao abrigo da *waiver*, em tempo solicitada e concedida pelo despacho n.º 2219/2018 do SEO, de 19.12.2018, amortizações que em conjunto com a operação realizada com a acionista no final do ano e da qual se dá conta no Relatório de Gestão, levaram a que o saldo da dívida de suprimentos registasse, em 31 de dezembro de 2018, o montante de 59,9 milhões de euros, encontrando-se à presente data integralmente amortizadas as prestações vincendas no exercício em curso de 2019 (boa parte já parcialmente amortizada em 2017), em 2020 e em 2021, bem como integralmente amortizada a vincenda em junho de 2022 e parcialmente amortizada a que se venceria em dezembro desse mesmo ano.

O valor orçamentado para pagamento de juros - de 8,1 milhões de euros - engloba o pagamento dos juros referentes ao 2.º semestre de 2017 (4,3 milhões de euros) e 1.º semestre de 2018 (3,1 milhões de euros). O desvio de 0,7 milhões de euros face aos montantes projetados em orçamento reflete, por um lado, a variação em baixa da taxa de juro aplicável, e, por outro, a alteração orçamental efetuada para reforço do agrupamento 02 – aquisição de bens e serviços - no montante de 230 mil euros, autorizada pelo Despacho n.º 1309/2018/SEO, de 24 de agosto de 2018. Este agrupamento foi igualmente reforçado no final do exercício transato, por contrapartida de investimento, possibilitando o pagamento parcial dos juros relativos ao 2.º semestre de 2018, em 1,5 milhões de euros.

No agrupamento 02, a execução da despesa ficou em apenas 47% do montante apontado nas projeções orçamentais do ano. Em todo o caso, e como anteriormente mencionado, este agrupamento foi reforçado em 230 mil euros, dado a dotação corrigida se revelar insuficiente para o exercício da atividade operacional (normal) da Sociedade. Refira-se igualmente, que a despesa considerada neste agrupamento englobava 2,5 milhões de euros destinados, unicamente, ao lançamento dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, trabalhos que, em articulação com a Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), a Sociedade foi chamada a desempenhar. Tendo em conta que nesta área, os trabalhos desenvolvidos em 2018, por terem sido sobretudo ao nível da identificação de *players*, de soluções e do próprio enquadramento do processo, não envolveram despesa efetivamente realizada, a execução em menos de metade da despesa projetada para 2018 traduz, essencialmente, a ausência de contributo neste âmbito.

Com efeito, importa explicitar que, aquando da elaboração do respetivo Plano de Atividades e Orçamento para 2018 (PAO2018), estimou esta Sociedade, no Subagrupamento 02, um total de despesa no montante de 10,2 milhões de euros, estimativa esta assente nas necessidades (orçamentais) decorrentes do conjunto das novas atribuições a que haveria de responder no exercício de 2018, relativas à promoção e coordenação, com recurso à contratação externa e em estreita articulação com a DGTF, da mencionada operação de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público.

No contexto e de acordo com as linhas orientadoras previamente traçadas com a Tutela para a referida operação, foi estimado um acréscimo de custos (em FSE's) de 4 milhões de euros, tendo por contrapartida uma receita de 4,16 milhões de euros a pagar pela DGTF,

correspondendo a um delta de 4% de remuneração a esta Sociedade – *fee* de gestão - sobre os custos por ela efetivamente suportados em tal âmbito.

Deste modo e em conformidade com as Instruções para a Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão de 2018, foi solicitada ao Senhor Secretário de Estado do Tesouro, por carta datada de 21 de agosto de 2017 com a ref.ª 027595, o incremento em 4 milhões de euros da despesa a realizar no exercício transato, solicitação que foi objeto do necessário despacho de autorização em 28 de agosto de 2017.

Não obstante o que atrás se referiu, publicada que foi a Lei do Orçamento do Estado para 2018, confrontou-se a Sociedade, com cativações de cerca de 73% as quais, não apenas inviabilizariam a consecução de qualquer trabalho no âmbito do recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público como, em acréscimo, inviabilizavam a respetiva atividade operacional, a qual assenta na gestão de uma carteira de mais de 300 imóveis espalhados por todo o território nacional (edifícios de escritórios, frações de serviços, tribunais, quarteis, instalações de segurança) boa parte deles arrendados/utilizados por serviços públicos e muitos dos quais (Comando Metropolitanos de Lisboa da PSP, IFAP, serviços de finanças) em edifícios sujeitos ao regime da propriedade horizontal em que a Sociedade atua como qualquer outro condómino.

Refira-se igualmente que, ainda que sem o impacto que o Subagrupamento 02 representa, também o Subagrupamento 01 foi alvo de cativações superiores a 70% na rubrica de combustíveis, tornando inviável o cumprimento da verba legalmente atribuída à equipa de gestão para deslocações e igualmente, que os Colaboradores da Sociedade pudessem cumprir as respetivas funções de monitorização e assistência aos imóveis espalhados por todo o território nacional.

Assim, em abril de 2018, procedeu-se, junto do Gabinete do Senhor Secretário de Estado do Tesouro, a um pedido de descativação em aquisição de bens e serviços, de 4,44 milhões de euros, pelos motivos atrás expostos, tendo sido autorizada a descativação de 2,5 milhões de euros exclusivamente para os mencionados trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público. No decurso do 3.º trimestre, tendo em conta que, como também antecipado, o nível das cativações tornou impossível acomodar os encargos operacionais previstos (e necessários) em 2018, foi efetuado novo pedido de

descativação sob pena de ficar totalmente comprometida até final do ano a atividade da Sociedade, situação que ficou assegurada com o reforço de 230 mil euros para estas despesas.

Finalmente, a execução em apenas 72% da despesa orçamentada em gastos com pessoal, traduz o impacto das vicissitudes dos contratos de trabalhos de alguns dos colaboradores (licenças de distinta natureza) e o facto do reforço do quadro de pessoal da Sociedade, destinado a colmatar as saídas ocorridas em exercícios transatos, se ter verificado apenas em dezembro de 2018 e em janeiro do corrente, pelo que os respetivos impactos, sendo de pouca ou nenhuma expressão em 2018, far-se-ão sentir inevitavelmente no exercício ora em curso.

Diga-se que no relatório do 1.º semestre se referiu que, em face das cativações nesta rubrica decorrentes da entrada em vigor do DLEO/2018, também as disponibilidades orçamentais relacionadas com Despesas com Pessoal poder-se-iam vir a revelar insuficientes para acomodar os compromissos projetados no PAO 2018, essenciais à adequação do quadro de colaboradores da Sociedade aos desafios que lhe foram e estão a ser colocados.

Deste modo, no final de dezembro de 2018, por despacho n.º 2219/2018 do SEO, de 19.12.2018, foi autorizado o descativo integral de 5,95 milhões de euros exclusivamente a ser afeto a despesas com remunerações certas e permanentes e encargos com segurança social, no sentido de assegurar o pagamento de salários em dezembro. Dado que naquela data, as necessidades existentes já haviam sido supridas e o reforço de meios humanos havia sido adiado, o reforço do agrupamento por conta da descativação acabou por não ser necessário, razão pela qual o grau de execução orçamental registado no final do 4.º trimestre foi de apenas 9%, considerando que o agrupamento foi reforçado por contrapartida da descativação integral.

Recursos Humanos

Em consequência das inúmeras obrigações de reporte geradas pela integração da ESTAMO no Perímetro do Orçamento do Estado e dada a incapacidade do quadro de pessoal permanente da Sociedade de responder ao manifesto incremento de solicitações, na ausência de colaboradores próprios nos domínios administrativo, financeiro e de recursos humanos, os procedimentos passaram, nestas áreas e fruto da reestruturação ocorrida em 2015, a ser assegurados pelos colaboradores da *holding* PARPÚBLICA.

Resultados Previstos e Análise de Desvios

Do atrás exposto e mesmo com os fatores adversos que atrás se explicitaram, resulta ter sido bastante favorável a execução orçamental de 2018, com a cobrança das receitas, ainda que inferior à prevista, a superar, claramente, a despesa efetuada no mesmo período, a qual revela taxas de execução manifestamente aquém das que se haviam orçamentado.

Realça-se uma vez mais, que o incremento das vendas concretizadas no triénio 2014-2016 a par com o facto de boa parte dos imóveis potencialmente vendáveis continuarem a aguardar a aprovação das entidades licenciadoras respetivas, determinarão que, em 2019, se continue a verificar a tendência registada em 2017/2018 relativamente a um menor desempenho da receita decorrente da venda de imóveis e que o incremento que se antecipa nas receitas decorrentes do arrendamento será insuscetível de colmatar.

Do mesmo modo e tal como anteriormente se mencionou, a impossibilidade de cobrança de cerca de 62% do montante faturado em rendas e compensações, justifica que a Sociedade mantenha em carteira, salvo operações pontuais, os imóveis geradores dos 38% remanescentes, sob pena de comprometer a capacidade de financiar a atividade operacional e de solver os compromissos respetivos.

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

Nos termos definidos no n.º 1, do artigo 56º, da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2018) o crescimento do endividamento em 2018 face a 2017 ficou limitado a 2%.

Como decorre do que anteriormente se expôs, não apenas o endividamento da Sociedade não cresceu no exercício transato, como ainda se reduziu em 67,6% face aos valores registados na execução de 2017.

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	2018	2017	2016	2015	2014
Encargos Financeiros (€)	6 155 545,60	8 819 395,86	12 149 258,74	14 754 825,56	20 501 104,60
Taxa Média de Financiamento (%)	3,366%	3,794%	3,859%	3,859%	4,950%

Passivo Remunerado	2018	2017	Variação 18/17	
	Valores (€)		Valor	%
Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrente)	59 917 943	185 000 000	125 082 057	67 [illegible]
do qual concedido pela DGTF				
Aumentos de Capital por dotação				
Aumentos de Capital por conversão [illegible]				
Novos investimentos				

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 2018, de 24 dias, verificando-se assim uma redução de 13 dias quando comparado com o PMP de 2017.

PMP	2018	2017	Variação 18/17	
			Valor	%
Prazo (dias)	24	37	13	35,1%

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

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

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	148.600,20	-	-	-	-
Aq. de Capital					
Total	148.600,20	-	-	-	-

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 comprovativas 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 2018, 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 1.1. Objetivos para 2018 e Grau de Execução.

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.

a) Mesa Assembleia Geral

No mandato cessante (mandato 2014-2016), foram os seguintes os membros da mesa da Assembleia Geral:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha	Remuneração Anual 2018(€) Valor Bruto Auferido (1)
2014-2016	Presidente	Ligia Maria do Nascimento Messias de Jesus	575,00 €	1.150,00 €
2014-2016	Secretária	Anabela Araújo Verissimo Gomes	375,00 €	750,00 €
				1.900,00 €

Através de deliberação do acionista de 15 de junho de 2018 (e com efeitos a 18 de junho de 2018, foram eleitos para o mandato 2018-2020 os seguintes membros da mesa da Assembleia Geral:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha	Remuneração Anual 2018 (€) Bruto(1)
2018-2020	Presidente	Maria Celeste Azevedo de Oliveira Hagatong	500,00 €	0,00 €
2018-2020	Secretário	Marta Sofia Cravo Inácio	350,00 €	0,00 €
				0,00 €

Durante o ano de 2018, não foram remunerados

b) Conselho de Administração

Durante o exercício de 2018, os cargos e atividades exercidas em simultâneo pelos membros do Conselho de Administração da ESTAMO noutras sociedades e outras atividades relevantes exercidas foram as seguintes:

Mandato 2014-2016

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação Forma (1)	Data	Sinalético	OPTAR Entidade de Origem	Entidade Pagadora (O/D)	Nº de Mandatos
2014-2016	Presidente	Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal*	DUE	02/06/2014	N	-	D	2
2014-2016	Vice-Presidente	Maria João Alves Sineiro Canha	DUE	02/06/2014	N	-	D	1
2014-2016	Vogal	António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	DUE	02/06/2014	N	-	D	1

* Renunciou com efeitos a 31/10/2017

Legenda: (1) Indicar Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)

Nota: OPTAR - Opção pela Remuneração do Lugar de Origem (prevista no artigo 26 º, n º 8 do EGP; Indicar entidade pagadora (O - Origem / D - Destino)

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

Membro do CA (Nome)	EGP			
	Fixado (S/N)	Classificação (A/B/C)	Remuneração mensal bruta (€)	
			Vencimento Mensal	Despesas Representação
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal*	S	B	4.864,34 €	1.945,74 €
Maria João Alves Sineiro Canha	S	B	4.377,90 €	1.751,16 €
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	S	B	3.891,47 €	1.556,59 €

* Renunciou com efeitos a 31/10/2017

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual - 2018 (€)				
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3) = (1) + (2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3)-(4)
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal*	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Maria João Alves Sineiro Canha	41.152,26 €	0,00 €	41.152,26 €	2.057,59 €	39 094,67 €
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	43.793,07 €	0,00 €	43 793,07 €	2 189,67 €	41.603,40 €
			84.945,33 €	4 247,26 €	80 698,07 €

* Renunciou com efeitos a 31/10/2017

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 Ca'*	0,00 €	0,00 €	SS	0,00 €	0,00 €	NA	NA	NA
Maria João Alves Sineiro Canha	4,77 €	435,66 €	SS	8 752,16 €	568,62 €	NA	NA	NA
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	4,77 €	414,99 €	SS	9 880,76 €	315,84 €	NA	NA	NA
		850,65 €		18 632,92 €	884,46 €	-		

NA - Não aplicável

* Renunciou com efeitos a 31/10/2017

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas - 2018								
	Viatura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da viatura	Modalidade (1)	Ano início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas *	Prestações Contratuais Remanescentes
Maria João Alves Sineiro Canha	86-PE-67	S	30.356,88 €	Renting	2014	2018	454,61 €	2.530,66 €	5
António Abecasis	13-PD-70	S	34.913,33 €	Renting	2014	2018	580,66 €	2.651,68 €	5

Nota: Os valores não incluem IVA

Legenda (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	Outras		Gasto total com viagens (€)
				Identificar	Valor	
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	0,00 €	0,00 €	0,00 €	NA	0,00 €	0,00 €
Maria João Alves Sineiro Canha	63,55 €	0,00 €	0,00 €	NA	0,00 €	63,55 €
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	6,35 €	0,00 €	0,00 €	NA	0,00 €	6,35 €

Mandato 2018-2020

Mandato (início - Fim)	Cargo	Nome	Designação Forma (1)	Data	Sim/Não	Entidade de Origem	OPRLO Entidade Pagadora (O/D)	N.º do Mandato
2018-2020	Presidente	Alexandre Boa-Nova Santos	DUE	15/06/2018	N	-	D	1
2018-2020	Vogal	Maria João Alves Sineiro Canha	DUE	15/06/2018	N	-	D	2
2018-2020	Vogal	Manuel Jorge Santos (1)	DUE	15/06/2018	N	-	D	1

(1) A DUE é de 15/06/2018, com produção de efeitos a 18/06/2018 à exceção da eleição do Dr. Manuel Santos, cuja nomeação produz efeitos a 01/07/2018

Legenda (1) Indicar Pesclusão (R)/AG/DUE/Despacho (D)

Nota OPRLO - Opção pela Remuneração do lugar de Origem prevista no artigo 28.º, n.º 8 do EGP; indicar entidade pagadora (O - Origem / D - Destino)

Membro do CA	Acumulação de Funções Entidade	Função	Regime
Alexandre Boa-Nova Santos	Consest, S.A.	Presidente do Conselho de Administração	Público
Maria João Alves Sineiro Canha	Consest, S.A.	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público
Manuel Jorge Santos	Consest, S.A.	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público

Membro do CA (Nome)	EGP Fixado (S/N)	Classificação (A/B/C)	Remuneração mensal bruta (€)* Vencimento Mensal	Despesas Representação
Alexandre Boa-Nova Santos	S	B	4.864,34 €	1.945,74 €
Maria João Alves Sineiro Canha	S	B	4.377,90 €	1.751,16 €
Manuel Jorge Santos	S	B	3.891,47 €	1.556,59 €

Nota: EGP - Estatuto do Gestor Público

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual - 2018 (€) Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3) = (1) + (2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3)-(4)
Alexandre Boa-Nova Santos	49.072,60 €	0,00 €	49.072,60 €	2.453,65 €	46.618,95 €
Maria João Alves Sineiro Canha	41.152,26 €	0,00 €	41.152,26 €	2.057,59 €	39.094,67 €
Manuel Jorge Santos	36.756,70 €	0,00 €	36.756,70 €	1.837,80 €	34.918,90 €
			126.981,56 €	6.349,04 €	120.632,52 €

Membro do CA (Nome)	Benefícios Sociais (€) Subsídio de Refeição Valor/Dia	Montante pago - Ano	Regime de Proteção Social Identificar	Encargo Anual	Encargo Anual - Seguro de Saúde	Encargo Anual - Seguro de Vida	Outros Identificar	Valor
Alexandre Boa-Nova Santos	6,91 €	791,98 €	SS	11.071,90 €	1.259,55 €	NA	-	-
Maria João Alves Sineiro Canha	6,91 €	884,36 €	SS	9.884,23 €	666,78 €	NA	-	-
Manuel Jorge Santos	6,91 €	746,28 €	SS	8.293,25 €	1.522,38 €	NA		
		2.424,62 €		29.249,38 €	3.448,71 €	-		

Membro do CA (Nome)	Encargos com Viaturas - 2018 Viatura atribuída	Celebração de contrato	Valor de referência da viatura	Modalidade (1)	Ano início	Ano Termo	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas *	Prestações Contratuais Remanescentes
Alexandre Boa-Nova Santos	13-PD-70	S	34.913,33 €	Renting	2014	2018	580,66 €	2.969,45 €	0
Alexandre Boa-Nova Santos	16-VT-55	S	40.789,18 €	Renting	2018	2022	563,86 €	0 €	48
Maria João Alves Sineiro Canha	86-PE-67	S	30.356,88 €	Renting	2014	2018	454,61 €	2.912,36 €	0
Maria João Alves Sineiro Canha	86-VT-87	S	30.773,22 €	Renting	2018	2022	469,83 €	0 €	48
Manuel Jorge Santos	99-VD-67	S	34.670,36 €	Renting	2018	2022	531,75 €	2.572,99 €	44

Nota Os valores não incluem IVA

Legenda (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	Outras Identificar	Valor	Gasto total com viagens (5)
Alexandre Boa-Nova Santos	42,00 €	0,00 €	0,00 €	NA	0,00 €	42,00 €
Maria João Alves Sineiro Canha	12,00 €	0,00 €	0,00 €	NA	0,00 €	12,00 €
Manuel Jorge Santos	19,05 €	0,00 €	0,00 €	NA	0,00 €	19,05 €

No que se refere à equipa de gestão, no ano de 2018 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

No mandato cessante (mandato 2014-2016), o Fiscal Único efetivo e o Fiscal Único suplente foram os seguintes:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Estatuto Remuneratório Fixado Mensal (€)	N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data		
2014 2016	Presidente	António Gonçalves Monteiro	DUE	02/06/2014	1.362,01 €	2
2014-2016	Vogal	Amaro Naves Laia	DUE	02/06/2014	1.021,51 €	2
2014-2016	Vogal	Rui Miguel Nunes Antunes	DUE	31/03/2015	1.021,51 €	1

Legenda (1) Indicar AG/DUE/ Despacho (D)

Nome	Remuneração Anual (€)		
	Bruto (1)	Reduções Remuneratórias (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
António Gonçalves Monteiro	10.890,55 €	544,56 €	10.345,99 €
Amaro Naves Laia	7.652,16 €	382,65 €	7.269,51 €
Rui Miguel Nunes Antunes	5.686,41 €	284,35 €	5.402,06 €
			23.017,56 €

Através de deliberação acionista de 9 de julho de 2018 foram eleitos para o mandato 2018-2020:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Estatuto Remuneratório Fixado Mensal (€)	N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data		
2018-2020	Presidente	Maria de Fátima Pereira Vinagre	DUE	09/07/2018	1.362,01 €	1
2018-2020	Vogal	António Maria Velez Belém	DUE	09/07/0218	1.021,51 €	1
2018-2020	Vogal	Rui Miguel Nunes Antunes	DUE	09/07/2018	1.021,51 €	2

Legenda (1) Indicar AG/DUE/ Despacho (D)

Nome	Remuneração Anual (€)		
	Bruto (1)	Reduções Remuneratórias (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
Maria de Fátima Pereira Vinagre	9.186,04 €	459,33 €	8.726,71 €
António Maria Velez Belém	6.889,43 €	344,51 €	6.544,92 €
Rui Miguel Nunes Antunes	7.874,15 €	393,75 €	7.480,40 €
			22.752,03 €

No ano 2018 manteve-se a aplicação das reduções remuneratórias

5.2. Revisor Oficial de Contas

No mandato cessante (mandato 2014-2016), as remunerações do Revisor Oficial de Contas, durante o ano 2018, foram as seguintes:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC/ROC			Designação				
		Nome	N.º de inscrição na OROC	N.º Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Data do Contrato	N.º de anos de funções exercidas no Grupo *	N.º de anos de funções exercidas na sociedade
2014-2016	ROC	Grant Thornton & Associados, SROC, Lda, representada pelo Dr Carlos António Lisboa Nunes	67	164	DUE	02/06/2014	28/12/2011	12	7

Nota: Deve ser identificado o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)
Legenda: (1) indicar AG/CAE/ Despacho (C)
* A Grant Thornton & Associados, SROC, exerce as funções de Revisor Oficial de Contas da PARP JELICA pelo terceiro mandato consecutivo, tendo procedido, no início do terceiro mandato, à substituição do sócio que a representava.

Nome ROC/FU	Valor Anual do Contrato de Prestação de Serviços - 2018 (€)				Valor Anual do Contrato de Serviços Adicionais - 2018 (€)			
	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	NA	NA	NA
	14.400,00 €	0,00 €	14 400,00 €					

Através de deliberação do acionista de 15 de junho de 2018 (com efeitos a 18 de junho de 2018) foram designados, para o mandato 2018-2020, os Revisores Oficiais de Contas Efetivo e Suplente, tendo sido convencionado as seguintes remunerações:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC/ROC			Designação				
		Nome	N.º de inscrição na OROC	N.º Registo na CMVM	Forma (1)	Data	Data do Contrato	N.º de anos de funções exercidas no Grupo	N.º de anos de funções exercidas na sociedade
2018-2020	Efetivo	Vitor Almeida e Associados, SROC, Lda, representada pelo Dr Vítor Manuel Baptista de Almeida (inscrito na OROC sob o nº 691 e na lista de auditores da CMVM sob o nº 20160331)	191	20161491	DUE	15/06/2018	31/07/2018	0	1
2018-2020	Suplente	João Santos Silva Baptista de Almeida	1877	20180221	DUE	15/06/2018	-	0	0

Nome ROC/FU	Valor Anual do Contrato de Prestação de Serviços - 2018 (€)				Valor Anual do Contrato de Serviços Adicionais - 2018 (€)			
	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)		Identificação do serviço	Valor (1)	Reduções (2)	Valor Final (3) = (1)-(2)
Vitor Almeida e Associados, SROC, Lda, representada pelo Dr Vítor Manuel Baptista de Almeida (inscrito na OROC sob o nº 691 e na lista de auditores da CMVM sob o nº 20160331)	32 000,00 €	-	32 000,00 €		NA	NA	NA	NA
João Santos Silva Baptista de Almeida	0,00 €	-	0,00 €		NA	NA	NA	NA
	32 000,00 €	-	32 000,00 €					

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 vedados por lei 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 2018:

Mandato 2014-2016

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações (€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual (1)	Observações
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal*	0,00 €	0,00 €	
Maria João Alves Sineiro Canha	80,00 €	112,52 €	
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	80,00 €	99,66 €	
		212,18 €	

* Renunciou com efeitos a 31/10/2017
(1) valores sem iva

Mandato 2018-2020

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações (€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual*	Observações
Alexandre Boa-Nova Santos	80,00 €	133,02 €	
Maria João Alves Sineiro Canha	80,00 €	115,60 €	
Manuel Jorge Santos (1)	80,00 €	152,03 €	
		400,65 €	

(1) A DUE é de 15/06/2018, com produção de efeitos a 18/06/2018 à exceção da eleição do Eng. Manuel Santos que produz efeitos a 01/07/2018.
*valores sem iva

No quadro seguinte é apresentado o valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço e os gastos anuais ocorridos em 2018:

Mandato 2014-2016

Membro do CA (Nome)	Plafond mensal Combustível e Portagens**	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			
		Combustível	Portagens	Total	Observações
Francisco António Lobo Brandão Rodrigues Cal	NA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Maria João Alves Sineiro Canha	415,90 €	746,15 €	372,55 €	1.118,70 €	
António Maria de Sousa Monteiro Abecasis	369,69 €	950,65 €	473,50 €	1.424,15 €	
** va'or com redução remuneratória				2.542,85 €	

Mandato 2018-2020

Membro do CA (Nome)	Plafond mensal Combustível e Portagens**	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			
		Combustível	Portagens	Total	Observações
Alexandre Boa-Nova Santos	462,11 €	1.490,81 €	217,80 €	1.708,61 €	-
Maria João Alves Sineiro Canha	415,90 €	732,98 €	469,00 €	1.201,98 €	-
Manuel Jorge Santos	369,69 €	1.140,47 €	417,45 €	1.557,92 €	
** valor com redução remuneratória				4.468,51 €	

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. RELATÓRIO 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 Politica 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. REDUÇÃO DE GASTOS OPERACIONAIS

Nos termos do ofício – circular n.º 1116, de 12 de março de 2018, relativo às instruções sobre o processo de prestação de contas referentes a 2018, apresenta-se em seguida o Quadro Síntese relativo à redução de Gastos Operacionais:

PRC	2018 Exec.	2018 Orç.	2017 Exec.	2016 Exec.	2018/2017	
					Δ Absol.	Var.%
(0) EBITDA	58.465.639,54	38.926.048,00	52.409.999,62	42.384.051,95	6.055.639,92	12%
(1) CMVMC	19.450.300,00	28.000.000,00	34.969.674,74	91.821.613,78	- 15.519.374,74	-44%
(2) FSE	2.798.801,29	7.068.529,00	3.068.528,62	3.273.694,03	- 269.727,33	-9%
(3) Gastos com o pessoal corrigidos dos encargos i), ii) e iii)	668.812,83	644.068,00	643.789,34	724.867,15	25.023,49	4%
(3 i) Indemnizações pagas por rescisão	-	-	-		-	n.d.
(3.ii) Valorizações remuneratóriasa nos termos da LOE 2018	-	-	-	34.946,09	-	n.d.
(3.iii) Impacto da aplicação do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 42/2016, de 29 de dezembro	-	-	273,64	-	- 273,64	-100%
(4) Gastos Operacionais = (1)+(2)+(3)	22.917.914,12	35.712.597,00	38.681.992,70	95.820.174,96	- 15.764.078,58	-41%
(5) Volume de negócios (VN)[b] *	54.801.733,13	75.016.399,00	80.911.694,91	151.652.047,76	- 26.109.961,78	-32%
(6) Peso dos Gastos/VN = (4)/(5)	0,42	0,48	0,48	0,63	- 0,06	-13%
(i) Gastos com Deslocações (FSE)	612,22	2 720,00	7.492,21	3.605,27	- 6.879,99	-92%
(ii) Gastos com Ajudas de custo e Alojamento (G c/ Pessoal)	103,70	-	2.720,09	-	- 2.616,39	-96%
(iii) Gastos associados à frota automóvel[c]	40.147,34	37.008,50	37.008,69	44.231,11	3.138,65	8%
Total = (i) + (ii) + (iii)	40.863,26	39.728,50	47.220,99	47.836,38	- 6.357,73	-13%
(7) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	80.737,20	1.000.000,00	146.939,00	147.268,00	- 66.201,80	-45%
Número Total de RH (OS+CD+Trabalhadores)	16,00	14,00	11,00	14,00	5,00	45%
N.º Órgãos Sociais (OS)	6,00	6,00	5,00	6,00	1,00	20%
N.º Cargos de Direção (CD)	2,00	1,00	-	2,00	2,00	n.d.
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	8,00	7,00	6,00	6,00	2,00	33%
N.º Trabalhadores/N.º CD	4,00	7,00	n.d.	3,00	n.d.	n.d.
N.º de viaturas	4,00	5,00	3,00	6,00	1,00	33%

a) Para aferir o grau de cumprimento das medidas de redução de gastos operacionais (CMCMC + FSE + Gastos com pessoal) não são considerados os gastos com as indemnizações por rescisão, da aplicação do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, e das valorizações remuneratórias nos termos do disposto na LOE 2018.

b) O volume de negócios é corrigido dos subsídios à exploração e das indemnizações compensatórias.

c) Os gastos com as viaturas deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis, manutenção, reparação, pneumáticos, taxas e impostos.

* Volume de negócios=Vendas de imóveis+Prestação de serviços (rendas,etc.)+compensações (rendimentos da rubrica Outros Rendimentos e Ganhos)

Como resulta do quadro *supra*, em 2018 o ratio GO/VN – 0,42 – reduziu-se em 13% face ao registado em 2017 (0,48).

Tal redução acontece uma vez mais, não apenas por efeito de um decréscimo substancial dos custos indiretos (da venda), como sejam FSE´s (-6% em 2017 ante -9% em 2018), 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 uma vez mais também, resulta flagrantemente do exercício de 2018 que o ratio GO/VN tenderá a ser tanto melhor, quanto menores forem as vendas de imóveis que a Sociedade concretizar. Veja-se aliás, que não obstante o menor peso da rubrica CMVMC em 2018 a margem bruta das vendas atingiu naquele exercício os 5%, enquanto em 2017, com um *ratio* superior, a margem bruta das vendas atingiu 15%.

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.

13. 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, junto da banca comercial, apurado no final de cada um dos trimestres do exercício de 2018.

Banca Comercial*	1º Trimestre €	2º Trimestre €	3º Trimestre €	4º Trimestre €
CGD - Caixa Geral de Depósitos	7.911,81 €	4.828,00 €	72.837,58 €	34.583,83 €
Total	7.911,81 €	4.828,00 €	72.837,58 €	34.583,83 €
Juros auferidos**	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

* - Identificar a Instituição junto da qual se encontram as disponibilidades e/ou aplicações financeiras, acrescentando as linhas necessárias.
** - Identificar os juros auferidos (em termos acumulados, desde 1-1-2016) de todas as aplicações financeiras que se encontram junto da BC

14. AUDITORIA DO TRIBUNAL DE CONTAS

No decurso do mandato 2018/2020 não foi realizada qualquer auditoria do Tribunal de Contas à Sociedade.

15. INFORMAÇÃO A CONSTAR NO SITE DO SEE

Conforme orientações da DGTF, a ESTAMO não divulga informação no sítio do SEE na internet em virtude de não ser participada diretamente pelo Estado.

16. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2018, para efeitos de sistematização da informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro infra:

Cumprimento das Orientações legais - 2018	Cumprimento S/N/N.A.	Quantificação/Identificação	Justificação / Aplicação no ponto do Relatório
Objectivos de Gestão			
Assegurar a sustentabilidade económica e financeira da empresa potenciando a capacidade de criação de valor na respetiva atividade empresarial	S	Resultado operacional cresceu 12% de 2017 para 2018 e o Resultado Líquido cresceu 16% face a 2017.	
Contribuir para a implementação das melhores práticas de gestão nomeadamente em matéria de sustentabilidade	S		
Assegurar o aprofundamento da posição da Sociedade como parceiro estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público	S		
Preservar os principais valores que caracterizam a Sociedade ou seja, a integridade, a segurança e o rigor	S		
Promover a eficácia e eficiência da atuação da Sociedade através da racionalização dos processos de desenvolvimento do respetivo negócio e da sua estrutura orgânica, garantindo a contenção dos custos operacionais e a sua adequação à dimensão e perfil dos negócios	S		Vide ponto II 1 1
Prosseguir a consolidação da estrutura financeira da Sociedade preservando a capacidade de remuneração do capital acionista	S	Redução das dívidas de clientes em 65,7 milhões de euros, - Redução da dívida remunerada em cerca de 125,1 milhões de euros, - Aumento do rácio de autonomia financeira de 78% para 87%, - Aumento do rácio de solvabilidade em 64,7% (de 3 97x para 6,53x)	
Metas a Atingir constantes no PAO 2018		100%	Vide ponto II 1 2
Princípios Financeiros de Referência	N A		
Investimento	N A		
Gastos com pessoal	S		
Etc			
Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE	S	Receita 41% e despesa 85%	Vide ponto II 1 3
Gestão do Risco Financeiro	S	Taxa média de financiamento 3,366%	Vide ponto II 2
Limites de Crescimento do Endividamento	S	Var Endividamento 2018 diminuiu em 67 6%	Vide ponto II 2
Evolução do PMP a fornecedores	S	Variação do PMP a fornecedores (em dias): 24	Vide ponto II 3
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")	N A	Indicar o total de "Arrears" em 31 de Dezembro (em euros) (0 90dias) 148 600,20€	Vide ponto II 3
Recomendações do acionista na última aprovação de contas	N A		Vide ponto II 4
Remunerações			
Não atribuição de prémios de gestão	S		
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2018 (se aplicável)	S	Total da Redução remuneratória 6 349,04€	Vide ponto II 5
Fiscalização (CF/ROC/FU) - reduções remuneratorias vigentes em 2018 (se aplica	S	Total da Redução remuneratória 1 211,56€	
Auditor Externo - redução remuneratória vigentes em 2018 (se aplicável)	N A		
EGP - artigo 32º e 33.º do EGP			Vide ponto II 6
Não utilização de cartões de crédito	S		
Não reembolso de despesas de representação pessoal	S		
Valor máximo das despesas associadas a comunicações	S		
Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de ser	S		
Despesas não documentadas ou confidenciais - n.º 2 do artigo 16º do RUSPE e artigo 11.º do EGP			Vide ponto II 7
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais	N A		
Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 18/2014			Vide ponto II 8
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e	S	www.estamo.pt	
Elaboração e divulgação de relatório anual sobre prevenção da corrupção		www.estamo.pt	Vide ponto II 9
Contratação Pública			Vide ponto II 10
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		
Auditorias do Tribunal de Contas [1]			Vide ponto II 14
Recomendação 1	N A		
Recomendação 2	N A		
Etc.	N A		
Parque Automóvel			
Nº de Viaturas	S	4 viaturas	
Gastos Operacionais das Empresas Públicas	S		Vide ponto II 12
Princípio da Unidade de Tesouraria (artigo 28.º do DL 133/2013)	S		
Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP		% disponibilidades e aplicações junto no IGCP em 31 de Dezembro 99,5%	Vide ponto II 13
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial		34 583,83€	
Juros auferidos em incumprimento da UTE e entregues em Receita do Estado		Montante auferido e data de entrega 0€	

ESTAMO

Lisboa, 15 de março de 2019

O Conselho de Administração

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha

Vice-Presidente

Eng.º Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2018

ESTAMO

ÍNDICE

III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2018 64

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 67

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 68

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2018 E 2017 69

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2018 E 2017 70

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 71

1. Atividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. 72
2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos 72
3. Políticas de gestão do risco financeiro 91
4. Ativos fixos tangíveis 92
5. Propriedades de investimento 93
6. Participações financeiras – outros métodos 96
7. Ativos intangíveis 97
8. Acionistas / Sócios 97
9. Ativos e Passivos por impostos diferidos 98
10. Estado e outros entes públicos 98
11. Outras contas a receber 99
12. Diferimentos 100
13. Inventários 101
14. Clientes 110
15. Caixa e depósitos bancários 110
16. Capital Próprio 111
17. Provisões 111
18. Financiamentos obtidos 112
19. Fornecedores 113
20. Outras contas a pagar 113
21. Vendas e Prestações de serviços 114
22. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas 114
23. Fornecimentos e serviços externos 115
24. Gastos com o pessoal 115
25. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões) 115
26. Aumentos / reduções de justo valor 116
27. Imparidade (dívidas a receber) 116
28. Outros rendimentos e ganhos 117
29. Outros gastos e perdas 117
30. Gastos/reversões de depreciação e de amortização 118
31. Rendimentos e gastos similares obtidos / suportados 118
32. Provisões (aumentos / reduções) 119

33. Imposto sobre o rendimento do período 119
34. Entidades Relacionadas 121
35.- Ativos e Passivos contingentes 121
36. - Eventos subsequentes relevantes 121
37. - Informações relevantes 122
38. - Divulgações de natureza não contabilística 122

IV. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL 124

V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS 126

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Posição	
		31/12/2018	31/12/2017
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangiveis	4	127.067,08	182.385,57
Ativos intangiveis	7	509,05	678,96
Participações financeiras - outros métodos	6	0,00	10.000,00
Propriedades de investimento	5	110.289.316,00	110.132.800,00
Outras contas a receber	11	23.650.589,46	42.765.785,63
Ativos por impostos diferidos	9	9.346.435,66	9.161.068,09
		143.413.917,25	162.252.718,25
Ativo corrente			
Inventários	13	778.825.715,00	758.246.427,46
Clientes	14	37.507.371,41	103.201.701,40
Estado e outros entes públicos	10	330.183,28	364.400,68
Outras contas a receber	11	7.210.649,33	4.158.953,82
Diferimentos	12	22.743,89	40.493,86
Caixa e depósitos bancários	15	6 341 441,48	4 382.387,72
		830 238 104,39	870 394 364,94
Total do Ativo		973 652 021,64	1 032.647.083,19
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio	16		
Capital realizado		850 000.000,00	850.000.000,00
Reservas legais		3 550.260,05	1 815.513,42
Outras reservas		12 533.889,12	12.533 889,12
Resultados transitados		-52 861.900,57	-85 822.086,55
		813 222 248,60	778 527.315,99
Resultado líquido do periodo		37.246 083,23	34 694.932,61
Total do Capital Próprio		850.468 331,83	813.222 248,60
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	17	6.580 569,66	6.331.099,70
Financiamentos obtidos	18	59.917 943,40	185.000.000,00
Acionistas / Sócios	8	10.948.724,16	10.948.724,16
Passivos por impostos diferidos	9	2.598 451,28	2.776.509,99
		80.045.688,50	205.056.333,85
Passivo corrente			
Fornecedores	19	148 600,20	436.632,92
Estado e outros entes públicos	10	10.705 527,36	3.478.424,61
Financiamentos obtidos	18	1.567.586,42	4.287.967,71
Diferimentos	12	1.590.350,46	1.597.437,25
Outras contas a pagar	20	29.125 936,87	4.568.038,25
		43.138.001,31	14.368.500,74
Total do Passivo		123.183.689,81	219.424.834,59
Total do Capital Próprio e do Passivo		973.652.021,64	1.032.647.083,19

ESTAMO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

Unidade: Euro

Rubricas	Notas	Períodos	
		31/12/2018	31/12/2017
Vendas	21	20.370.000,00	38.519.593,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	22	-19.450.300,00	-34.969.674,74
Margem bruta		919.700,00	3.549.918,26
Prestações de serviços	21	34.528.846,00	33.750.762,20
Fornecimentos e serviços externos	23	-2.798.801,29	-3.068.528,62
Gastos com pessoal	24	-668.812,83	-644.067,98
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	25	6.243.989,03	8.953.795,02
Provisões	32	-249.469,96	-296 864,71
Imparidade (dívidas a receber)	27	913.744,03	-712.966,67
Aumentos/reduções de justo valor	26	109.732,94	2.696.600,00
Outros rendimentos e ganhos	28	21.412.219,19	9.915.813,53
Outros gastos e perdas	29	-1.877.306,29	-1.734.461,41
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		58.533.840,82	52.409.999,62
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	30	-68.201,28	-65.133,71
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		58.465.639,54	52.344.865,91
Juros e rendimentos similares obtidos	31	119.363,68	1.598.411,62
Juros e gastos similares suportados	31	-6.448 148,20	-8 819 395,86
Resultado antes de impostos		52.136.855,02	45.123.881,67
Imposto s/ rendimento do período	33	-15.254.198,07	-6 431.244,29
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos		36.882.656,95	38.692.637,38
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	33	363.426,28	-3.997.704,77
Resultado líquido do período		37.246.083,23	34.694.932,61

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2018 E 2017

Em 2018 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 2018 e 2017 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Unidade: Euro

Rubricas	NOTAS	31/12/2018	31/12/2017
Resultado Liquido do período		37.246.083,23	34.694.932,61
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		37.246.083,23	34.694.932,61
Rendimento integral		37.246.083,23	34.694.932,61
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		37.246.083,23	34.694.932,61
Interesses minoritários		0,00	0,00

AB

ESTAMO

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2018 E 2017

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	850.000.000,00	1.037.296,49	12.533.819,12	-100.608.170,27	0,00	0,00	0,00	15.564.298,65	778.527.315,99	778.527.315,99
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								34 694 932,61	34 694 932,61	34 694 932,61
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.694.932,61	34.694.932,61	34.694.932,61
Operações com detentores de capital											
Distribuições			778 214,93		14 786 083,72				15 564 298,65		0,00
Outras operações										0,00	0,00
	5	0,00	778.214,93	0,00	14.786.083,72	0,00	0,00	0,00	-15.564.298,65	0,00	0,00
Posição em 31-12-2017	6=4+5	850.000.000,00	1.815.513,42	12.533.819,12	-85.822.086,55	0,00	0,00	0,00	34.694.932,61	813.222.248,60	813.222.248,60

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 01-01-2018	1	850.000.000,00	1.815.513,42	12.533.819,12	-85.822.086,55	0,00	0,00	0,00	34.694.932,61	813.222.248,60	813.222.248,60
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								37.246.083,23	37.246.083,23	37.246.083,23
Rendimento integral	4=2+3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.246.083,23	37.246.083,23	37.246.083,23
Operações com detentores de capital											
Distribuições					34 694 932,61				-34 694 932,61	0,00	0,00
Outras operações										0,00	0,00
	5	0,00	0,00	0,00	34.694.932,61	0,00	0,00	0,00	-34.694.932,61	0,00	0,00
Posição em 31-12-2018	6=4+5	850.000.000,00	1.815.513,42	12.533.819,12	-51.127.153,94	0,00	0,00	0,00	37.246.083,23	850.468.331,83	850.468.331,83

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

Unidade: Euro

RUBRICAS	NOTAS	31/12/2018	31/12/2017
Actividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		62.995.456,68	54.851.719,12
Pagamentos a Fornecedores		-5.413.718,45	-4.352.670,22
Pagamentos ao Pessoal		-542.267,23	-715.019,78
Caixa gerada pelas Operações		57.039.471,00	49.784.029,12
Pagamento/Recebimento imposto s/rendimento		-8.081.725,35	-5.151.369,42
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-3.698.406,17	-3.259.452,28
Fluxos de caixa das actividades operacionais		45.259.339,48	41.373.207,42
Actividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Propriedades de investimento		0,00	0,00
Activos fixos tangiveis		0,00	2.878,16
Juros e Proveitos Similares		0,00	0,00
		0,00	2.878,16
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de investimento		0,00	0,00
Activos fixos tangiveis		-12.792,83	-441,32
Juros e Custos Similares		0,00	0,00
		-12.792,83	-441,32
Fluxos de caixa das actividades de investimento		-12.792,83	2.436,84
Actividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Juros e Proveitos Similares		0,00	0,00
		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-34.411.566,00	-50.523.938,74
Juros e custos similares		-8.875.926,89	-10.031.737,16
Contratos de leasing		0,00	0,00
		-43.287.492,89	-60.555.675,90
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		-43.287.492,89	-60.555.675,90
Variações de caixa e seus equivalentes		1.959.053,76	-19.180.031,64
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		4.382.387,72	23.562.419,36
Variações ao perimetro			
Descobertos Bancários			
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo		6.341.441,48	4.382.387,72

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 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 2019, 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 2018 ou posteriormente

2.b.1 Novas Normas, interpretações e alterações com eficácia a partir de 01 de janeiro de 2018

- Adoção da IFRIC 22: Transações em Moeda Estrangeira e Retribuição Antecipada (Regulamento 2018/519, de 28 de março)

A IFRIC 22 estabelece a data da transação como o fator determinante para o cálculo a taxa de câmbio a usar nas contraprestações pagas ou recebidas em adiantado em moeda estrangeira. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.

- Transferências de Propriedades de Investimento – Alterações à IAS 40 (Regulamento 2018/400, de 14 de março)

As alterações à IAS 40 - Propriedades de Investimento - vêm clarificar que a transferência de ativos só pode ser efetuada quando existe prova da sua alteração de uso, sendo que a alteração de decisão da gestão não é suficiente para ser efetuada a transferência. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.

- Classificação e Mensuração de transações de pagamentos com base em ações – Alterações à IFRS 2 (Regulamento 2018/289, de 26 de fevereiro)

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.

- Melhoramentos anuais: ciclo 2014-2016 (Regulamento 2018/182, de 7 de fevereiro)

Os melhoramentos incluem pequenas emendas a três normas internacionais de contabilidade, das quais duas são aplicáveis aos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2018:

- **IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das IFRS:** Esta melhoria elimina as isenções temporárias previstas na transição para a IFRS 7, IFRS 10 e IAS 19.
- **IAS 28 Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos:** Esta melhoria clarifica que os investimentos em associadas ou empreendimentos conjuntos detidos por uma sociedade de capital de risco podem ser mensurados, de forma individual, ao justo valor. A melhoria refere ainda que uma entidade que não é uma entidade de investimento, mas detém investimentos em associadas e empreendimentos conjuntos que são entidades de investimento, pode manter a mensuração ao justo valor da participação que essas associadas ou empreendimentos conjuntos têm nas suas próprias subsidiárias, na aplicação do MEP (método de equivalência patrimonial).

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

Estas alterações à IFRS 4 dão resposta às preocupações das entidades cuja atividade predominante seja a de seguradora sobre a implementação da nova norma sobre instrumentos financeiros (IFRS 9) antes da entrada em vigor da IFRS 17 - Contratos de Seguros. Estas alterações são aplicáveis aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.

- **IFRS 15: Rédito de Contratos com Clientes (Regulamento n.º 2016/1905, de 22 de setembro)**

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.

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

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 tais como: a) a determinação das obrigações de desempenho de um contrato; b) determinação do momento do reconhecimento do rédito de uma licença de propriedade intelectual; c) seleção de novos regimes transitórios previstos para implementação da IFRS 15. 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)**

A IFRS 9 substitui os requisitos da IAS 39, relativamente: (i) à classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros; (ii) ao reconhecimento de imparidade sobre créditos a receber (através do modelo da perda esperada); e (iii) aos requisitos para o reconhecimento e classificação da contabilidade de cobertura. A adoção desta norma acarreta, igualmente e em conformidade: (i) alterações das normas (IAS/IFRS) e interpretações (IFRIC/SIC): IAS 1, IAS 2, IAS 8, IAS 10, IAS 12, IAS 20, IAS 21, IAS 23, IAS 28, IAS 32, IAS 33, IAS 36, IAS 37, IAS 39, IFRS 1, IFRS 2, IFRS 3, IFRS 4 Contratos de Seguro, IFRS 5, IFRS 7, IFRS 13, IFRIC 2, IFRIC 5, IFRIC 10, IFRIC 12, IFRIC 16, IFRIC 19, SIC 27; e (ii) revogação da IFRIC 9 Reavaliação de Derivados Embutidos. Esta norma será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018.

2.b.2_Novas normas, interpretações e alterações com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2019

- **Alterações à IFRS 9: Características de pagamentos antecipados com contribuição negativa (Regulamento 2018/498, de 22 de março)**

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.

- **IFRS 16: Locações (Regulamento 2017/1986, de 31 de outubro)**

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.

- **Adoção da IFRIC 23: Incerteza quanto aos tratamentos do imposto sobre o rendimento (Regulamento 2018/1595, de 23 de outubro)**

Esta interpretação clarifica como devem ser aplicados os requisitos de reconhecimento e de mensuração da IAS 12 quando existem incertezas quanto aos tratamentos do imposto sobre o rendimento. Esta interpretação será aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019.

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 (emitida pelo IASB em 11set14)**

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.

- **IFRS 14: Contabilização de Diferimentos Regulatórios (emitida pelo IASB em 30jan14)**

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

- **IFRS 17: Contratos de Seguros (emitida pelo IASB em 18mai17)**

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 IAS 28: Interesses de longo prazo em associadas e empreendimentos conjuntos (emitida pelo IASB em 12out17)**

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 (emitida pelo IASB em 12dez17)**

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.

- **Alterações à IAS 19: Alteração, redução ou liquidação de plano de benefícios definidos (emitida pelo IASB em 7fev18)**

Esta alteração exige que uma entidade utilize pressupostos atualizados para a remensuração do custo do serviço corrente e do custo líquido de juros para o período remanescente após a modificação do plano. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, estando esta alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações às referências para a Estrutura Concetual das IFRS revista (emitida pelo IASB em 29mar18)**

Em março de 2018 o IASB procedeu à revisão da Estrutura Concetual das IFRS. Para as entidades que usam a Estrutura Concetual para desenvolver políticas contabilísticas quando nenhuma IFRS se aplica a uma determinada transação particular, a Estrutura Concetual revista é efetiva para os períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2020. As necessárias alterações às diversas IFRS decorrentes da revisão da Estrutura Concetual foram também já emitidas pelo IASB estando essa alteração ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IFRS 3 – Concentrações de atividades empresariais (emitida pelo IASB em 22out18)**

Estas alterações à IFRS 3 vêm aperfeiçoar a definição de concentração de atividade empresarial, ajudando as entidades a determinar se uma determinada aquisição efetuada se refere de facto a uma atividade empresarial ou apenas a um conjunto de ativos. Para além da alteração da definição, esta alteração vem providenciar algumas orientações adicionais. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IAS 1 e à IAS 8: Definição de Material (emitida pelo IASB em 31out18)**

Estas alterações à IAS 1 e à IAS 8 vêm atualizar a definição de "material", de forma a facilitar os julgamentos efetuados pelas entidades sobre a materialidade. A definição de "material", um importante conceito contabilístico nas IFRS, ajuda as entidades a decidir sobre se a informação deverá ser ou não incluída nas demonstrações financeiras. As alterações clarificam a definição de "material" e a forma como a mesma deverá ser utilizada através da inclusão na definição de orientações que até ao momento não faziam parte das IFRS. Adicionalmente, as explicações que acompanham essa definição foram aperfeiçoadas. Por último, as alterações efetuadas asseguram que a definição de "material" é consistente ao longo de todas as IFRS. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

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

Os juízos de valor que a Administração fez na aplicação das políticas contabilísticas da ESTAMO, 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. - Partes relacionadas

Para os efeitos das presentes demonstrações financeiras, uma parte é considerada como sendo relacionada com a ESTAMO 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, 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 ESTAMO.

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 fixos tangíveis da ESTAMO encontram-se valorizados ao custo deduzido das respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas.

No reconhecimento inicial de um ativo, a empresa 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 gastos diretos relacionados com as áreas técnicas envolvidas na construção de ativos da empresa são capitalizados no ativo tangível. Esta capitalização é efetuada em função dos recursos internos utilizados e dos tempos despendidos, por contrapartida de trabalhos para a própria empresa.

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

A empresa 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 seu 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.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o justo valor menos os custos de venda e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa futuros estimados que se esperam vir 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 pelo Grupo 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 a diferença entre o produto líquido da alienação, se o houver, e a quantia escriturada do item.

2.g. - Propriedades de investimento

As propriedades de investimento da ESTAMO provêm dos imóveis detidos com o objetivo de obter rendas, de valorização do capital ou de ambas.

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 avaliações independentes realizadas no final de cada exercício.

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.

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	10

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 intangíveis que não têm uma vida útil definida e os ativos intangíveis em curso não estão sujeitos a amortização, mas são objeto de testes de imparidade anuais a exemplo do que acontece com o *goodwill*. Os ativos sujeitos as amortizações são revistas quanto à imparidade sempre que eventos ou alterações nas condições envolventes indiquem que o valor pelo qual se encontram registados nas demonstrações financeiras consolidadas possa não ser recuperável. Uma perda por imparidade é reconhecida pelo montante do excesso da quantia contabilística do ativo face à sua quantia recuperável. A quantia recuperável é a mais alta de entre o justo valor de um ativo deduzido dos custos de 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 consolidada dos resultados, para ativos registados ao custo histórico e prioritariamente 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 consolidada 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

As categorias de ativos financeiros, de acordo com a IFRS 9 são as seguintes:

Ativos financeiros ao custo amortizado: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo custo amortizado se forem satisfeitas ambas as seguintes condições:

a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo consiste em deter ativos financeiros a fim de recolher fluxos de caixa contratuais e

b) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo justo valor através de outro rendimento integral se forem satisfeitas ambas as seguintes condições:

a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo seja alcançado através da recolha de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros e

b) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Ativos financeiros ao justo valor através dos resultados: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo justo valor através dos resultados, exceto se for mensurado pelo custo amortizado ou pelo justo valor através de outro rendimento integral. No entanto, uma entidade pode optar irrevogavelmente, no reconhecimento inicial de determinados investimentos em instrumentos de capital próprio que, de outra forma, seriam mensurados pelo justo valor através dos resultados, por apresentar as alterações subsequentes no justo valor através de outro rendimento integral.

Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de capital próprio: Conforme referido no parágrafo anterior, no reconhecimento inicial, uma entidade pode optar irrevogavelmente por apresentar em outro rendimento integral as alterações subsequentes no justo valor de um investimento num instrumento de capital próprio dentro do âmbito da IFRS 9 que não seja detido para negociação nem retribuição contingente reconhecida por um adquirente numa concentração de atividades empresariais à qual se aplique a IFRS 3.

Um ativo financeiro é desreconhecido quando (i) os direitos contratuais aos fluxos de caixa resultantes desse ativo expiram, (ii) tenham sido transferidos substancialmente todos os riscos e benefícios associados à detenção desse ativo; ou (iii) apesar dos riscos e benefícios não terem sido substancialmente transferidos, o Grupo não reteve o controlo sobre esse ativo.

Imparidade

A empresa reconhece uma provisão para perdas de crédito previstas relativamente a um ativo financeiro que é mensurado ao custo amortizado ou ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida, uma conta a receber de locação, um ativo resultante de um contrato ou um compromisso de concessão de empréstimo e um contrato de garantia financeira a que se aplicam os requisitos em matéria de imparidade. Para o efeito, em cada data de relato, uma entidade deve mensurar a provisão para perdas relativamente a um instrumento financeiro por uma quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da respetiva duração se o risco de crédito associado a esse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial. Se, à data de relato, o risco de crédito associado a um instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, uma entidade deve mensurar a provisão para perdas relativa a esse instrumento financeiro por uma quantia equivalente às perdas de crédito esperadas num prazo de 12 meses.

Não obstante o princípio geral disposto no parágrafo anterior, a empresa mensura a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da vida útil quanto a:

a) Contas a receber comerciais ou ativos resultantes de contratos que resultam, por sua vez, de transações que estejam dentro do âmbito da IFRS 15, e que:

i) Não contêm uma componente de financiamento significativa (ou quando a entidade aplica o expediente prático para contratos com duração igual ou inferior a um ano) em conformidade com a IFRS 15; ou

ii) Contêm um componente de financiamento significativo de acordo com a IFRS 15, se a entidade escolher como sua política contabilística mensurar a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da duração dos instrumentos. Essa política contabilística deve ser aplicada a todas as contas a receber comerciais ou ativos resultantes de contratos, mas pode ser aplicada separadamente às contas a receber comerciais e aos ativos resultantes de contratos.

b) As contas a receber de locações resultantes de transações que estejam dentro do âmbito da IAS 17, se a entidade escolher como sua política contabilística mensurar a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da duração. Essa política contabilística deve ser aplicada a todas as contas a receber de locações, mas pode ser aplicada separadamente às contas a receber de locações financeiras e operacionais.

A ESTAMO reconhece nos seus resultados, como um ganho ou uma perda por imparidade, a quantia das perdas de crédito (ou reversões) esperadas que é necessária para que a provisão para perdas à

data de relato corresponda à quantia que deve ser reconhecida em conformidade com a IFRS 9. No entanto, para Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida, a provisão para perdas é reconhecida em outro rendimento integral e não reduz a quantia escriturada do ativo financeiro no balanço.

2.k. - Outras contas a receber

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.

2.l. – Inventários

Os Inventários são valorizados ao menor 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, bem como o valor dos materiais potencialmente obsoletos, encontram-se registadas na rubrica perdas de imparidade em existências.

2.m. - Caixa e depósitos bancários

Caixa compreende o dinheiro em caixa e em depósitos à ordem. Equivalentes de caixa consistem em 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. - 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 ESTAMO apenas são reconhecidas como um passivo e debitadas diretamente no capital próprio da entidade, no exercício em que essas distribuições são aprovadas pelo acionista da empresa.

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

Provisões

As provisões são reconhecidas para passivos de tempestividade ou quantia incerta sendo que como resultado de acontecimentos passados e são reconhecidas pelo seu valor descontado quando o efeito do valor temporal do dinheiro for material.

Ativos e passivos contingentes

Os ativos e passivos contingentes não são reconhecidos nas 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.p. – 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 locatário – 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, ou pelo valor atual das rendas de locação vincendas, se menor. 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 locatário – Locação operacional

Os pagamentos de locação ao abrigo de contratos de locação operacional, são registadas 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 locador – Locação operacional

A empresa 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.

Por forma a determinar se o ativo locado ficou em imparidade, aplica-se o disposto na IAS 36.

2.q. - 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.

Vendas de bens e Prestação de Serviços

O rédito proveniente das vendas de bens e das prestações de serviços é reconhecido quando os mesmos são transferidos para o comprador pelo preço de transação. Este princípio tem por base que sejam cumpridas as condições do seguinte modelo de 5 etapas:

1) Identificação do(s) contrato(s) com o comprador:
    - As partes no contrato aprovaram o contrato (por escrito ou oralmente) e se comprometem e se comprometem a executar as respetivas obrigações;
    - A empresa consegue identificar os direitos de cada parte no que se refere aos bens ou serviços a transferir;

- A empresa consegue identificar as condições de pagamento dos bens ou serviços a transferir;
- O contrato tem substância comercial;
- Seja provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para a empresa;

2) Identificação das obrigações a cumprir separadamente no(s) contrato(s):
   - A ESTAMO avalia os bens ou serviços prometidos no contrato com o comprador, identificando os bens ou serviços distintos, ou o conjunto de bens ou serviços substancialmente semelhantes;
   - Os cumprimentos das obrigações de desempenho ocorrem quando a empresa tenha transferido para o comprador os riscos e vantagens significativos da propriedade dos bens.
3) Determinação o preço da transação:
   - A ESTAMO determinada o preço da transação com base nas condições do contrato e nas suas práticas comerciais habituais, tendo em consideração: (i) a quantia fixa da retribuição; (ii) a quantia variável da contribuição mensurada pelo método do valor esperado ou da quantia mais provável; (iii) as contraprestações monetárias a pagar ao comprador; (ii) as contraprestações não monetárias a pagar ao comprador, valorizadas ao justo valor; e (iv) qualquer componente de financiamento significativo afeto ao contrato.
4) Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho no contrato:
   - A ESTAMO aloca o preço de transação para cada obrigação de desempenho na proporção do seu preço de venda individual.
5) Reconhecimento do rédito à medida que seja satisfeita a obrigação de desempenho
   - A ESTAMO reconhece o rédito quando o controlo dos bens ou serviços é transferido para o comprador.

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, exceto nas associadas em que o rédito corresponde ao resultado atribuível à participação.

Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos obtidos que sejam diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo que se qualifica como parte do custo desse ativo são objeto de capitalização. Os outros custos de empréstimos obtidos são reconhecidos como um gasto no período em que sejam incorridos de acordo com o princípio da especialização dos exercícios e em conformidade com o método da taxa de juro efetiva.

2.r. - 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.s. - 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.t. - 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:

2018			
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Administ.	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	891.723,77	1.013,47	892.737,24
Adições	12.117,70	595,18	12.712,88
Alienações			0,00
Outras Transf e Abates		-441,32	-441,32
Saldo Final	903.841,47	1.167,33	905.008,80
Depreciações Acumuladas			
Saldo Inicial	709.338,20	1.013,47	710.351,67
Adições	67.436,19	595,18	68.031,37
Alienações			0,00
Outras Transf e Abates		-441,32	-441,32
Saldo Final	776.774,39	1.167,33	777.941,72
Quantia escriturada	**127.067,08**	**0,00**	**127.067,08**

2017			
Ativos Fixos Tangíveis	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	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	709.338,20	1.013,47	710.351,67
Quantia escriturada	**182.385,57**	**0,00**	**182.385,57**

5. Propriedades de investimento

O critério usado para distinguir propriedades de investimento de propriedades detidas para venda no curso ordinário dos negócios, prende-se com a afetação estratégica que, para as mesmas, é definida pela equipa de gestão.

As principais tipologias de propriedades de investimento em 2018 são ativos imobilizados arrendados ou passíveis de serem arrendados e tiveram a seguinte variação no período de relato:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2018 JUSTO VALOR
Saldo Inicial	110.132.800,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas liquidos	156.516,00
Saldo Final	**110.289.316,00**

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

A discriminação por imóvel é a seguinte:

Propriedades de investimento	2018	Variações de JV	Aumentos	Alienações	2017
Teatro Luis de Camões	22 596 000,00	-304 000,00			22 900 000,00
R Pedro Nunes R.A. Ocental	3 756 000,00	-65 783,06	46 783,06		3 775 000,00
Cruz do Montalvão - C Branco	3 687 000,00	187 000,00			3 500 000,00
Estabelecimento Prisional Lisboa	58 707 250,00	169 250,00			58 538 000,00
Quartel do Braço de Prata	5 274 166,00	76 366,00			5 197 800,00
Terreno contiguo ao EPL	16 268 900,00	46 900,00			16 222 000,00
	110 289 316,00	109 732,94	46 783,06	0,00	110 132 800,00

A rubrica dos aumentos corresponde ao efeito da imputação às propriedades de investimento de custos a cada uma delas relativos e que correspondem a incrementos do valor do 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	
	dez/18	dez/17	dez/18	dez/17	dez/18	dez/17	dez/18	dez/17	dez/18	dez/17	dez/18	dez/17	dez/18	dez/17	dez/18	dez/17
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	2,5 anos aprovação, 6 anos construção, 10 anos comercialização	2 anos aprovação, 8 anos construção, 8 anos comercialização	10,00%	8,70%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4 750 € (hab) 6.500 € (com) 2 750 € (serv)	4.075 € (hab) 3.200 € (com) 3.150 € (serv)	n.a.	15,75 € (serv)
R Pedro Nunes/R A Quental, Faro	Método do Rendimento e Método de Comparação de Mercado	Método do Rendimento e Método do Custo	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	n.a.	7,00%	6,83%	8,50%	6,83%	n.a	n.a.	5,60 €	4,53 €
Teatro Luis Camoes, Lisboa	Método de Rendimento	Método de Rendimento e Método do Valor Residual	Valor suportado pela renda efectiva, Valor residual obtido pelo uso alternativo do terreno	Valor suportado pela renda efectiva; Valor residual obtido pelo uso alternativo do terreno	n.a	n.a.	8,00%	6,5% (uso actual)	n.a	n.a.	8,45%	n.a.	n.a	n.a	16,00 €	n.a.
Quartel de Braço de Prata, R. Vale Formoso de Baixo 104, Lisboa	Método do Valor Residual (uso alternativo) Método do Rendimento (uso actual)	Método do Valor Residual (uso alternativo) Método do Rendimento (uso actual)	Valor suportado por prospecção de mercado (uso altern) e pela perpectividade da renda/compensação (uso actual)	Valor suportado por prospecção de mercado (uso altern) e pela perpectividade da renda/compensação (uso actual)	1,5 anos aprovação, 2 anos construção; 4,5 anos comercialização	1 ano aprovação, 2,5 anos construção; 3 anos comercialização	10,00%	8,70%	7,00%	7,00%	n.a	n.a.	3.500 €	2.725 €	n.a.	n.a
Cruz do Montalvão, C.Branco	Método do Rendimento	Método do Rendimento e Método do Custo	Valor suportado pela renda efectiva	Valor suportado pela renda efectiva	n a	n.a.	n.a.	6,75%	6,50%	7,00%	n.a.	n.a.	n.a	n.a.	n.a.	7,00 €

Método de Comparação de Mercado - Este método baseia-se no princípio de que um agente de mercado plenamente informado não estará disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável ou com semelhante utilidade. Consiste assim este método em relacionar o valor de um imóvel, com os dados de mercado relativos à transacção recente de propriedades na mesma área de localização, cujas características sejam comparáveis ou semelhantes.
No caso do património imobiliário com características muito específicas ou em cuja área geográfica não haja representatividade de imóveis comparáveis, dada a inexistência de um mercado, estabilizado e sustentado, poderá ser apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise
Os dados resultantes da prospecção de mercado são objecto de estratificação, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir 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 de 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, e considerado o conceito de depreciação, que pretende traduzir a diferença entre o valor a novo de determinado património e o respectivo valor no estado actual. Assim a depreciação consiste numa perda genérica de utilidade originada pela ocorrência conjunta ou isolada de:
- Deterioração física, correspondente à inibição total ou parcial da utilidade do imóvel, decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, motivados pela utilização, exposição aos elementos naturais, deficiência construtiva e/ou falta de regularidade na conservação;
- Obsolescência funcional, que se manifesta na perda de valor resultante do desenvolvimento científico e/ou tecnológico ou alteração de factores sociais, resultando na desadequação de um imóvel pelas suas características de capacidade ou construtivas excessivas, pelo deficiente concepção tipológica que impede ou limita a optimização da rentabilidade dos espaços construídos, pela falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados;
- Obsolescência económica, correspondente à perda de capacidade de gerar rendas por factores ocasionados exteriormente e motivados por evoluções do mercado, provocadas pelas continuas alterações dos atributos conferidos aos bens em diferentes localizações urbanas.
O valor final da construção e benfeitorias é determinado pela diferença entre o valor obtido para a reposição no estado novo e o valor para reposição da qualidade construtiva e tipológica, e referenciado às taxas nominais de depreciação.
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 a 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 do 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 2018.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o rédito associado às propriedades de investimento da empresa, tinha a seguinte composição:

	Rendas	
Imóvel	2018	2017
Quartel do Braço de Prata	369.191,64	363.843,24
Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front)	2.871.005,63	2.829.413,28
Teatro Luis Camoes	2.231.357,40	2.206.643,04
R.Pedro Nunes/R.A.Quental	256.608,36	211.471,80
Cruz do Montalvão,C.Branco	235.831,60	233.776,54
	5.963.994,63	5.845.147,90

6. Participações financeiras – outros métodos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Participações Financeiras - Outros Métodos	31-12-2018	31-12-2017
Fundo IIF Estamo	0,00	10.000,00
	0,00	10.000,00

A variação ocorrida refere-se à liquidação do Fundo Estamo no início de 2018.

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:

2018		
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	1 018,44	1 018,44
Adições	169,91	169,91
Revalorizações		
Alienações		
Outras Transf e Abates		
Saldo Final	1 188,35	1 188,35
	1 188,35	1 188,35
Valor escriturado	509,05	509,05

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

8. Acionistas / Sócios

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Acionistas/Sócios	31-12-2018		31-12-2017	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Passivo				
Resultados Atribuídos		10 948 724,16		10 948 724,16
	0,00	10.948.724,16	0,00	10.948.724,16

9. Ativos e Passivos por impostos diferidos

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

IMPOSTOS DIFERIDOS	2018				2017			
	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	0,00			0,00	3.150.000,00	-3.150.000,00		0,00
Variações de justo valor	9.161.068,09	185.367,57		9.346.435,66	9.837.251,34	-676.183,25		9.161.068,09
	9.161.068,09	185.367,57	0,00	9.346.435,66	12.987.251,34	-3.826.183,25	0,00	9.161.068,09
Passivos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Variações de justo valor	2.776.509,99	-178.058,71		2.598.451,28	2.604.982,47	171.527,52		2.776.509,99
	2.776.509,99	-178.058,71	0,00	2.598.451,28	2.604.982,47	171.527,52	0,00	2.776.509,99

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 PUBLICOS	31/12/2018		31/12/2017	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Ativo				
Imposto s/Rendimento				
Retenção na Fonte	200,00			
Imposto s/ Valor Acrescentado			14.722,34	
Contribuições p/Seg Social	16.842,22			
Outros Impostos	313.141,06		349.678,34	
	330.183,28		364.400,68	
Passivo				
Imposto S/Rendimento	9.773.180,15		2.566.122,29	
Imposto s/valor Acrescentado	44.647,57		8.670,37	
Retenção na Fonte				
Contribuições p/Seg Social				
Outros Impostos	887.699,64		903.631,95	
	10.705.527,36		3.478.424,61	

11. Outras contas a receber

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Outras Contas a receber	31/12/2018		31/12/2017	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Devedores por Acréscimos de Rendimentos	388.290,49		105 512,25	
Devedores relativos a imóveis diversos	4.792.127,61	23 650 589,46	1.516 963,04	42.765.785,63
Fornecedores	204.569,26		202 390,86	
Outros	1 825 661,97		2.334 087,67	
	7.210.649,33	23.650.589,46	4.158.953,82	42.765.785,63

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	31/12/2018		31/12/2017	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Devedores por Acréscimos de Rendimento				
Partilha de gastos	21.323,74			
Juros s/Contratos	105.511,95		105.511,95	
Outros	261.454,80		0,30	
	388.290,49		105.512,25	

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

Outras Contas a Receber		Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
		31/12/2018		31/12/2017	
Valores em dívida por venda imóveis					
Devedores Vendas a Prestações					
Município de Santarém			20.141.305,15		18.526 297,26
Fundo Estamo				1.250 000,00	
Parque Expo-Trabalhos a realizar					
Complexo Desportivo da Lapa		2 942.761,25			11 401.725,14
Convento do Desagravo		1.572 937,85			9.052 053,41
	Valor nominal				
	Efeito do custo amortizado				
Hospital Ortopédico		114.742,61	2 489 503,01	110.360,63	2.604 245,62
	Valor nominal	216.023,30	3 348.361,35	216 023,30	3.564.384,65
	Efeito do custo amortizado	-101.280,69	-858 858,34	-105 662,67	-960 139,03
Quartel Batena Parede		41.286,60	895.770,00	39.709,88	937.056,60
	Valor nominal	77 729,30	1.204 803,45	77.729,30	1.282 532,75
	Efeito do custo amortizado	-36.442,70	-309.033,45	-38 019,42	-345 476,15
Município de Mafra		120.399,30	124 011,30	116 892,53	244.410,60
	Valor nominal	127 731,62	127 731,64	127.731,62	255 463,26
	Efeito do custo amortizado	-7.332,32	-3 720,34	-10 839,09	-11 052,66
	TOTAL	4.792.127,61	23.650.589,46	1.516.963,04	42.765.788,63

Em 2018, 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, sendo convicção da Sociedade a recuperação total do ativo em apreço.

O valor de "Outros" inclui, essencialmente, o valor de 1,15 milhões de euros (31 de dezembro de 2017: 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 2019 atualmente em curso.

O "Outros" na rubrica devedores por acréscimos inclui o valor referente a recuperação de gastos (consumos) cuja faturação foi emitida já em 2019.

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	31/12/2018		31/12/2017	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Gastos a reconhecer				
Seguros	18.913,53		21.522,79	
Diversos	3 830,36		18.971,07	
	22.743,89		40.493,86	
Rendimentos a Reconhecer				
Rendas	1.590.350,46		1.597.437,25	
	1.590.350,46		1.597.437,25	

13. Inventários

INVENTÁRIOS		
Inventários (Balanço)	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Mercadorias	579.313.439,07	559.704.322,53
Adiantamentos por conta de compras	199.512.275,93	198.542.104,93
	778.825.715,00	**758.246.427,46**

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 registarem imparidades no montante de 6,8 milhões de euros dos imóveis registados em mercadorias. Em contrapartida, as reversões de imparidades constituídas em anos anteriores foram de 12,1 milhões de euros as quais foram igualmente registadas.

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

Imóvel	ANO 2018	ANO 2017
Alto dos Escaroupins	-	203.500,00
Rua Martens Ferrão, n.º 11	3.704.285,00	3.552.500,00
Rua Martens Ferrão, n.º 11	3.704.285,00	3.552.500,00
Av. Elias Garcia, 103	8.177.000,00	7.647.000,00
Rua Alexandre Sá Pinto n.º 26	7.706.035,26	7.674.735,45
Av. 5 de Outubro, 153	6.005.000,00	5.879.316,00
Av. 5 de Outubro, 153	6.005.000,00	5.879.316,00
Rua Nova do Desterro 2 a 14	1.108.000,00	1.414.400,00
Rua Nova do Desterro 2 a 14	1.108.000,00	1.414.400,00
Rua Nova do Desterro 2 a 14	1.108.000,00	1.414.400,00
Rua Nova do Desterro 2 a 14	1.108.000,00	1.414.400,00
Rua Nova do Desterro 2 a 14	1.108.000,00	1.414.400,00
Rua Álvaro Coutinho, 14 e 16 e Rua FornoTIJolo, 73	3.372.367,65	2.920.000,00
Av. Defensores de Chaves, 6-6A	1.663.780,00	1.571.000,00
Av. Defensores de Chaves, 6-6A	1.663.780,00	1.571.000,00
Av. Defensores de Chaves, 6-6A	1.663.780,00	1.571.000,00
Av. Defensores de Chaves, 6-6A	1.663.780,00	1.571.000,00
Av. Defensores de Chaves, 6-6A	1.663.780,00	1.571.000,00
Av. Afonso Costa, 3,3A/R.H.Cruz,1	5.020.000,00	5.037.500,00
Av.de Berna,26, Lx	6.690.600,00	6.590.600,00
a transportar 1	**64.243.472,91**	**63.863.967,45**

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2018	ANO 2017
a transportar 1	**64.243.472,91**	**63.863.967,45**
Rua Braancamp 90 e Rua Alexandre Herculano 54	1.103.571,43	1.102.857,14
Rua Braancamp 90 e Rua Alexandre Herculano 54	1.103.571,43	1.102.857,14
Rua Braancamp 90 e Rua Alexandre Herculano 54	1.103.571,43	1.102.857,14
Rua Braancamp 90 e Rua Alexandre Herculano 54	1.103.571,43	1.102.857,14
Rua Braancamp 90 e Rua Alexandre Herculano 54	1.103.571,43	1.102.857,14
Rua Braancamp 90 e Rua Alexandre Herculano 54	1.103.571,43	1.102.857,14
Rua Braancamp 90 e Rua Alexandre Herculano 54	1.103.571,43	1.102.857,14
R.Alexandre Herculano, 37	9.050.000,00	8.505.000,00
R.General Ferreira Martins,8,8A,8B	1.162.400,00	1.183.000,00
Estrada Benfica,677,701/Az.S.Baena	17.969.906,84	17.969.906,84
Av.José Malhoa,lte 1680, Lx	7.198.000,00	7.111.714,00
Rua Angelina Vidal 41 e Rua Damasceno Monteiro,132	5.024.000,00	4.950.000,00
Rua Angelina Vidal 41 e Rua Damasceno Monteiro,132	5.024.000,00	4.950.000,00
Rua Rodrigo Fonseca,57 e 57A	3.258.000,00	3.224.000,00
Avenida José Malhoa 11, lote 1673	10.652.100,00	10.356.286,00
Avenida da Republica, 79, 79A, B, C	13.048.759,48	13.038.615,84
Alameda, Calçada nº 3 e Rua de Sto Ant dos Capucho	29.719.000,00	29.288.100,00
Rua José António Serrano	41.400.435,00	40.800.700,00
Av.Visconde Valmor,72 a72C,Lx	4.371.648,38	4.371.648,38
Av.Visconde Valmor,72 a72C,Lx	4.371.648,37	4.371.648,37
Rua Dr. Almeida Amaral S/N, Rua Ferreira Lapa, Rua	24.672.700,00	23.910.000,00
Rua de Sta Marta, 50-50I, Rua da Socledade Farmacê	18.494.000,00	18.226.300,00
Rua Cidade Goa e Avenida de Moscavide	24.133.300,00	24.122.000,00
Rua S.Mamede ao Caldas, 23	3.617.990,00	3.540.000,00
Av.Gago Coutinho,30	-	17.507.600,00
Rua Castilho, nº45/51	19.537.347,50	17.937.000,00
Alameda D. Afonso Henriques,45 a 45B	3.177.000,00	3.050.000,00
Av. Elias Garcia, 12	2.424.917,66	2.236.157,66
Rua da Imprensa à Estrela	1.960.131,40	1.680.000,00
Av. Ultramar, Edificio Vimar, 3 -5	2.954.243,07	2.817.200,00
Av. Movimento das Forças Armadas, 14	879.000,00	823.300,00
Av. Miguel Bombarda, 27 - A	823.800,00	751.000,00
Rua Conselheiro Pequito, 19 C	614.800,00	571.400,00
R.Alfredo Soares,2	957.200,00	967.000,00
R. Dr. Carlos França, 23	803.900,00	806.000,00
Av. General Roçadas, 9-13	1.809.900,00	1.741.000,00
Rua Dr. José Joaquim de Almeida, 1, L2	706.789,39	706.789,39
Rua Dr. José Joaquim de Almeida, 1, L1	107.000,00	104.000,00
Praceta Alves Cunha, 3-3A, Venda Nova	756.100,00	725.000,00
Largo Rainha S. Isabel, Fr. A	232.800,00	226.500,00
Largo Rainha S. Isabel , Fr. B	52.300,00	51.800,00
Largo Rainha S. Isabel , Fr. C	52.300,00	51.800,00
Largo Rainha S. Isabel , Fr. D	52.300,00	51.800,00
Campo Mártires Patria,3	2.927.232,00	2.926.400,00
a transportar 2	**335.965.422,01**	**347.234.633,91**

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2018	ANO 2017
a transportar 2	**335.965.422,01**	**347.234.633,91**
Rua General Silva Freira, 158-fr"B"U2684,SMOlivais	426.800,00	404.971,50
Rua General Silva Freira, 158-fr"C"U2684,SMOlivais	160.400,00	151.300,00
Rua General Silva Freira, 158-fr"D"U2684,SMOlivais	160.400,00	151.300,00
Rua General Silva Freira, 158-fr"E"U2684,SMOlivais	152.215,20	151.300,00
Rua General Silva Freira, 158-fr"F"U2684,SMOlivais	160.400,00	151.300,00
Sobreiro Curvo	1.601,22	1.601,22
Sobreiro Curvo	113.185,19	113.185,19
Sobreiro Curvo	26.664,90	28.210,00
Carvoeiro	-	119.000,00
Avenida de Moçambique, Vale do Medo	277.000,00	267.000,00
R.Rodrigo da Fonseca,198 a 202	5.291.029,72	5.291.029,72
Travessa da Cruz do Torel 1-3 e Rua Júlio de Andrade 1	3.970.100,00	3.938.755,00
R.de Santa Marta, 55 G-H	826.900,00	817.000,00
R.de Santa Marta, 55 A-B	8.966.906,48	5.887.000,00
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.D	1.474.000,00	1.395.280,00
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.E	195.000,00	199.775,58
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.F	174.000,00	178.855,62
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.G	363.000,00	368.298,69
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.H	195.000,00	199.775,53
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.I	174.000,00	178.855,62
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.J	363.000,00	368.298,69
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.L	195.000,00	199.775,53
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.M	174.000,00	178.855,62
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.N	363.000,00	368.298,69
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.O	195.000,00	199.775,53
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.P	174.000,00	178.855,62
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.Q	363.000,00	368.298,69
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.R	195.000,00	199.775,53
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.S	169.557,56	169.557,56
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.T	359.000,62	359.000,62
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.U	195.000,00	199.775,53
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.V	174.000,00	178.855,62
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.X	363.000,00	368.298,69
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.Z	195.000,00	199.775,53
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.AA	174.000,00	178.855,62
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.AB	363.000,00	368.298,69
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.AC	194.000,00	199.775,53
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12-A - fr.AD	164.000,00	169.557,56
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.A	352.000,00	359.000,62
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.AF	199.775,53	199.775,53
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.AG	270.671,45	270.671,45
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.AH	185.828,92	185.828,92
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.AI	204.425,05	204.425,05
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.AJ	342.729,26	342.729,26
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.CT	557.565,45	557.565,45
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.CU	178.855,62	178.855,62
Rua Cipriano Dourado n.º 12, 12 A - fr.CV	545.146,64	545.146,64
a transportar 3	**366.283.580,82**	**374.526.110,97**

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2018	ANO 2017
a transportar 3	**366.283.580,82**	**374.526.110,97**
Rua João da Silva Pimenta	152.366,00	143.136,00
Rua. Joaquim Pedro Monteiro, 25 - A - 1º	789.800,00	762.300,00
Rua Lavadouros, 6	520.500,00	474.300,00
Rua Lavadouros, 4	178.800,00	157.200,00
Avenida da República 16	10.721.000,00	10.721.000,00
Estrada da Luz	32.081.614,00	32.000.000,00
Estrada Benfica,382, 384 - 384A	2.047.129,00	2.047.129,00
Rua Jacinto Marto e Largo do Cabeço da Bola	8.900.000,00	8.900.000,00
Avenida Estados Unidos da América, 77	4.206.200,00	4.206.200,00
Marvila	6.005.000,00	6.005.000,00
Rua das Pedras Negras,n.º 22-26	1.734.458,36	1.739.000,00
Estrada de Bicesse, Estoril	342.064,80	342.064,80
Terreno-Av. Dr.Alfredo Bensaude	28.939.680,00	-
R.Sto Ildefonso,501/527,Porto	710.000,00	747.000,00
R.Julio Dinis, 63-81	4.400.000,00	4.438.000,00
R.S.Catarina,250a256 R.Formosa,270 a 286,frC,Porto	54.000,00	26.000,00
R.Formosa,270 a 286,fr.B,Porto	180.864,88	180.864,88
R.Sta.Catarina, 258 a 268, Porto	2.229.600,00	2.125.100,00
R.Formosa, 254 - 260, Porto	2.527.000,00	2.073.000,00
Quinta da Bela Vista-Campanhã	5.081.550,00	5.213.000,00
Azenha Nova, Rua do Terramonte	1.127.413,00	1.099.000,00
Av.Combatentes Grande Guerra	144.258,30	144.258,30
Av.ª Dr. Ribeiro de Magalhães - Margaride	568.000,00	560.798,00
Avenida Padre Moreira das Neves	335.022,00	315.000,00
Rua Ramalho Ortigão, 59	503.020,00	489.000,00
Av. Dr. Artur Cunha de Araújo, 255-270	510.000,00	477.939,00
Rua S. Silvestre, 175 e Rua de S. Lourenço, 16	483.700,00	491.000,00
Rotunda 1º de Maio, 168	482.000,00	451.504,00
Avenida da República, 1163-1171 r/c	1.068.802,00	959.100,00
Rua Ferraria 146	395.141,40	395.141,40
Rua Pinto Bessa,606-612	886.618,32	886.618,32
Praceta da Alegria, 5 a 9	418.199,00	398.000,00
Avenida 25 Abril,113, H	75.480,00	72.775,00
Avenida 25 Abril,113, I	30.750,00	29.649,00
Avenida 25 Abril,113, J	38.210,00	36.837,00
Avenida 25 Abril,113, K	31.680,00	30.547,00
Avenida 25 Abril,113, L	11.650,00	11.230,00
Avenida 25 Abril,113, M	36.340,00	35.040,00
Avenida 25 Abril,113, N	28.890,00	27.852,00
Rua Manuel Ribeiro de Almeida, 130-168, fr A U3707	140.543,00	128.300,00
Rua Manuel Ribeiro de Almeida, 130-168, fr E U3707	182.616,00	160.100,00
Rua Manuel Ribeiro de Almeida, 130-168, fr F U3707	130.696,00	119.200,00
Rua Manuel Ribeiro de Almeida, 130-168, fr G U3707	33.122,00	31.100,00
Rua Manuel Ribeiro de Almeida, 130-168, fr H U3707	22.380,00	20.100,00
Rua Manuel Ribeiro de Almeida, 130-168, fr I U3707	194.254,00	181.300,00
a transportar 4	**485.963.992,88**	**464.377.794,67**

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2018	ANO 2017
a transportar 4	**485.963.992,88**	**464.377.794,67**
Avenida da Boavista, 757 - 767, fr.A U10636	31.000,00	31.410,00
Avenida da Boavista, 757 - 767 fr.B U10636	628.000,00	597.898,00
Avenida da Boavista, 757 - 767 fr.C U10636	571.000,00	583.031,00
Avenida da Boavista, 757 - 767 fr.D U10636	638.000,00	651.086,00
Avenida da Boavista, 757 - 767 fr.E U10636	638.000,00	651.086,00
Avenida da Boavista, 757 - 767 fr.F U10636	638.000,00	651.086,00
Avenida da Boavista, 757 - 767 fr G U10636	539.000,00	533.971,00
Avenida da Boavista, 757 - 767 fr.H U10636	523.000,00	533.971,00
Avenida da Boavista, 757 - 767 fr.I U10636	523.000,00	533.971,00
R. José Maria Machado, 130	329.146,00	335.000,00
Rua António Carneiro, 98, Porto	6.857.200,00	6.907.000,00
Av. Fontes Pereira de Melo, 485, 519, 525, 529	2.052.000,00	2.140.231,50
Av. Fontes Pereira de Melo, 485, 519, 525, 529	2.052.000,00	2.140.231,50
Rua Direita de Pereiró, Porto	971.000,00	1.044.164,00
Rua Direita do Viso 120 -U8710,Ramalde	50.000,00	49.050,00
Rua Direita do Viso 120 -U8711,Ramalde	3.044.030,00	2.985.630,00
Rua Direita do Viso 244 -U8712,Ramalde	3.145.670,00	3.085.320,00
Rua da Quinta Amarela n.º 70	-	909.200,00
Rua Joaquim Ferreira n.º 339, Riba de Ave	433.700,00	498.082,00
Rua S. João	403.631,00	363.000,00
Rua Conselheiro Miguel Dantas	274.000,00	255.962,00
Av. Londres fr.C-U1501	229.000,00	215.150,00
Av. Conde de Margaride, 822, fr.F -U1539	421.000,00	424.218,00
Rua Ernesto Carvalho, Edifício Milão, Bloco 2, R	588.056,00	565.000,00
Rua Dr. Costa Júnior, 29	291.115,00	267.000,00
Rua Sá de Miranda, 102	751.463,00	726.000,00
Valverde Baixo fr.O-U473	70.971,00	73.182,00
Valverde Baixo,fr.P-U473	72.449,00	79.912,00
Valverde Baixo,fr.Q-U473	86.496,00	93.944,00
Valverde Baixo,fr.R-U473	54.706,00	55.976,00
Valverde Baixo,fr.S-U473	96.846,00	105.185,00
Rua Dr. Costa Júnior, 31 a 33	2.019.863,00	1.899.000,00
Rua Moura Coutinho, 63 - 145, fr.A-U1055	83.642,00	87.190,00
Rua Moura Coutinho, 63 - 145, fr.B-U1055	55.562,00	57.919,00
Rua Moura Coutinho, 63 - 145, fr.C-U1055	43.034,23	43.034,23
Rua Moura Coutinho, 63 - 145, fr.D-U1055	108.734,00	111.158,77
Rua Moura Coutinho, 63 - 145, fr.A-U1077	145.178,00	151.337,00
Rua Moura Coutinho, 63 - 145, fr.B-U1077	59.147,00	61.656,00
Rua Moura Coutinho, 63 - 145, fr.C-U1077	106.344,00	110.856,00
Av. 5 de Outubro, 45, fr. A	248.215,00	241.875,00
Av. 5 de Outubro, 45, fr. B	229.121,00	222.525,00
Av.ª Dr. Paulo Marcelino, fr. A	40.154,00	41.352,00
Av.ª Dr. Paulo Marcelino, fr. B	46.846,00	48.244,00
Av D Nuno Á Pereira 387 Rch - Edif Cide Nova, fr C	175.695,00	161.670,00
Av D Nuno Á Pereira 387 Rch - Edif Cide Nova, fr D	704.860,00	651.434,00
Av D Nuno Á Pereira 387 Rch - Edif Cide Nova, fr E	169.458,00	155.896,00
a transportar 5	**517.203.325,11**	**496.508.889,67**

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2018	ANO 2017
a transportar 5	**517.203.325,11**	**496.508.889,67**
Rua Visconde de Carnaxide, 65	473.277,00	469.000,00
Bairro de S. Bento, Chaves	152.200,00	175.000,00
Ub-Agreg IF Luzostela-Esgueira U862	1.183.000,00	1.243.000,00
Av. dos Descobrimentos	95.651,40	95.651,40
Rua Dr.º António Alves Martins, nº 5	429.692,00	429.000,00
Rua Dr.º António Alves Martins, nº 1	258.012,00	258.012,00
Rua Dr. Sebastião Alcântara, 3 - R/C	205.000,00	232.000,00
Prac José Almeida Mota, Qta Chões, fr A - U946	18.777,50	18.777,50
Prac José Almeida Mota, Qta Chões, fr D - U946	62.200,00	56.700,00
Prac José Almeida Mota, Qta Chões, fr A - U945	18.777,50	18.777,50
Edif Marialva - R Marq Marialva, 13- fr. N -U3976	98.300,00	95.500,00
Edif Marialva - R Marq Marialva, 14- fr. O -U3976	86.700,00	85.600,00
Edif Marialva - R Marq Marialva, 20- fr. AJ -U3976	252.000,00	253.900,00
Rua Frei Heitor Pinto, nº 12, Fr G	170.900,00	165.100,00
Rua Frei Heitor Pinto, nº 12, Fr H	175.200,00	169.900,00
Rua 26, 591	581.000,00	583.245,00
Rua Dr. Simão Cunha nº 52	405.800,00	376.000,00
R. S. Nicolau, fr L -U1619	204.000,00	200.757,00
R. S. Nicolau, fr M -U1619	404.000,00	402.632,00
R. Particular Poeta Cavador, Fr B	88.000,00	87.601,00
R. Particular Poeta Cavador, Fr F	251.000,00	236.627,00
Quinta da Carramona	102.525,15	102.525,15
Quinta da Carramona	104.081,00	104.081,00
Quinta da Carramona	96.364,80	96.364,80
Quinta da Carramona	96.516,00	96.516,00
Av. Fernão de Magalhães, 437, 7	1.115.400,00	1.387.000,00
Rua General Humberto Delgado, 50	247.863,00	243.700,00
R. Dr. Eugénio Ribeiro, 96, fr. A	279.329,00	283.000,00
R. Dr. Eugénio Ribeiro, 96, fr. B	124.362,00	137.600,00
Rua do Foral , 20 - fr. B	77.616,00	77.616,00
Rua do Foral , 20 - fr. C	57.500,00	56.369,00
Rua Prof. António Ribeiro Garcia de Vasconcelos, 3	41.000,00	38.700,00
Rua Prof. António Ribeiro Garcia de Vasconcelos, 3	42.500,00	41.600,00
Rua Prof. António Ribeiro Garcia de Vasconcelos, 3	55.800,00	54.300,00
Rua Prof. António Ribeiro Garcia de Vasconcelos, 5	152.700,00	151.800,00
Rua Dr. Francisco António Dinis 51	853.200,00	828.000,00
Rua do Jardim	265.631,00	254.000,00
Rua Eng. Amaro da Costa, 16	150.500,00	151.939,40
Praça Dr. Francisco Salgado Zenha	1.112.600,00	1.086.400,00
Rua Conselheiro Arala Chaves, 4	676.077,00	624.000,00
Av. Fernão de Magalhães, 424	2.486.700,00	2.420.600,00
R Part á Ladeira do Batista - Edif Atenas Parque	1.228.900,00	1.293.000,00
Avenida 1º Maio	150.238,00	150.238,00
Antanhol	535.000,00	574.000,00
Rua de Aveiro	2.595.500,00	2.491.900,00
a transportar 6	**535.464.715,46**	**514.906.919,42**

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2018	ANO 2017
a transportar 6	535.464.715,46	514.906.919,42
Terreiro de Santo António	4.066.000,00	4.134.000,00
Av. Monsenhor Mendes do Carmo, 1	392.700,00	389.900,00
Atouguia da Baleia	2.556.000,00	2.556.000,00
Urb,Qt Conceiçao Lt 18,Alcob-U 1926	60.000,00	62.000,00
Rust.Qt Raiz,lt25,S J Batist-U 2766	12.600,00	12.200,00
Rust.Qt Raiz,lt26,S J Batist-U 2767	12.600,00	12.200,00
Predio Rustico "Cabeças"- U 148-AM	24.240,00	25.000,00
Rua 25 de Abril-Quinta do Lago	214.969,00	214.969,00
Av. Combatentes Grande Guerra, 50 - 52	939.900,00	921.000,00
Av. Combatentes Grande Guerra, 48	560.900,00	535.000,00
Rua Afonso Albuquerque, nº 63-A	540.400,00	502.500,00
Rua de Santo António-Ed Bela Vista 248	328.000,00	321.617,00
Rua D.J.M.Azevedo	228.800,00	266.500,00
R. Tenente Coronel Salgueiro Maia, 1, fr.I U2158	128.250,00	134.900,00
R. Tenente Coronel Salgueiro Maia, 3, fr G U2210	73.350,00	77.100,00
R. Tenente Coronel Salgueiro Maia, 3, fr H U2210	33.750,00	35.500,00
Largo do Barata, 2 - 1º	108.000,00	104.500,00
Praça 25 de Abril - Edifício dos Paços do Concelho	898.100,00	878.000,00
Rua Capitão Salgueiro Maia - Lotes 14, fr A	43.400,00	41.701,00
Rua Capitão Salgueiro Maia - Lotes 14, fr.B	48.300,00	45.794,00
Rua Capitão Salgueiro Maia - Lotes 15	86.300,00	87.941,00
Rua Prof. Manuel José Ferreira, nº 38 - 42	74.000,00	72.000,00
Rua Prof. Manuel José Ferreira, nº 38 - 42	74.000,00	72.000,00
Rua das Portas Verdes, 5	604.800,00	569.000,00
Rua de Santo António	330.000,00	338.420,00
Av. Comb. Grande Guerra, 52	-	586.000,00
Rua Capitão Romeu Neves	1.367.800,00	1.337.000,00
Cortes	35.100,00	29.852,00
Campo Sá da Bandeira	3.895.400,00	4.143.145,00
Almedelim, Almoster	181.300,00	196.378,00
Edif. Nascer do Sol, Rua do Leste, Loja 10A (fr.M)	11.000,00	11.000,00
PM5 / Almada - Quartel da Trafaria	2.164.980,03	2.164.980,03
Predio urbano Perogil-Lt 43 BH 2	21.000,00	21.500,00
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3744	21.000,00	21.500,00
Urb.Perogil,Santiago,Tavira -U 3746	21.000,00	21.500,00
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3747	21.000,00	21.500,00
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3748	21.000,00	21.500,00
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3749	21.000,00	21.500,00
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3750	21.000,00	21.500,00
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3751	21.000,00	21.500,00
Urb.Perogil,Santiago,Tavira-U 3752	21.000,00	21.500,00
Urb.Perogil,Santiago,Tavira- U 3753	21.000,00	21.500,00
Urb. Perogil,Santiago,Tavira-U 3754	21.000,00	21.500,00
Urb.Perogil,Santiago,Tavira-U 3755	21.000,00	21.500,00
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,80-86 (fr. AK)	394.600,00	404.250,00
Av.Dr.Ant.Rodrigues Manito,88 (fr. AL)	139.700,00	142.344,00
a transportar 7	556.345.954,49	536.589.610,45

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2018	ANO 2017
a transportar 7	**556.345.954,49**	**536.589.610,45**
Lt Av Independ. das Colónias, Setubal U-2663	640.000,00	611.878,00
Alpenas, Trafaria	479.000,00	464.032,00
Avenida Rodrigues Manito, 96	234.800,00	242.225,00
Pc AlmReis,14/Pc Mig.Bombarda,18	-	125.000,00
R Pé Cruz, R Prof Dr Montalvão Marques, Qta Horta	640.000,00	689.700,00
Avenida Jorge De Vasconcelos Nunes	170.500,00	191.000,00
Rua Comandante Francisco Silva Júnior, 48 - C	354.200,00	394.000,00
Av. Teófilo Braga, 42 - A B	367.000,00	339.150,00
Praça Padre Manuel Bernardes, nº 2 - A	451.000,00	464.000,00
Largo Antero de Quental, lote 1 e 2	350.000,00	310.650,00
Praceta Quinta da Vinha, 6 a 8	672.000,00	671.200,00
Rua Escola Prep Hermenegildo Capelo, 23 - 1º	327.500,00	369.000,00
Praça Pedro Nunes	305.000,00	306.510,00
Av. Dr. Bernardino Silva, 6,	119.000,00	118.875,00
Av. Dr. Bernardino Silva, 2, fr.A	119.000,00	118.875,00
Av Dr Bernardino Silva, n19a23 e R 1ºJan 19-23 frA	276.000,00	274.721,00
Rua 25 de Abril, 93	139.125,00	136.600,00
Rua das Telecomunicações, Cerro de Alagoa, 4, fr A	430.100,00	412.900,00
Rua das Telecomunicações, Cerro de Alagoa, 4, fr B	212.500,00	191.700,00
Rua das Portas do Céu , fr.A	364.000,00	350.938,00
Rua das Portas do Céu , fr.B	127.000,00	122.500,00
Rua das Portas do Céu , fr.C	164.000,00	150.944,00
Rua do Cinema	89.000,00	85.000,00
Rua do Forno, 10	160.650,00	179.900,00
Largo da Igreja nº 4	153.200,00	180.500,00
Praça do Municipio , 6	111.000,00	108.500,00
Rua S. Marcos Campo, 59	270.392,00	303.000,00
Rossio Marquês de Pombal, 17 - 1º	402.000,00	382.480,00
Rua de S. Sebastião nº. 12 r/c	209.000,00	206.000,00
Rua Galileu Saúde Correia, 8 - C	263.900,00	223.200,00
Rua Galileu Saúde Correia, 8 - D	242.600,00	205.800,00
Rua Galileu Saúde Correia, 8 - E	173.500,00	172.800,00
R Carlos Manuel Rodrigues Francisco, 13-17 - Fr C	92.500,00	88.631,00
R Carlos Manuel Rodrigues Francisco, 13-17 - Fr D	124.500,00	124.947,00
Av. General Humberto Delgado, lote A	121.090,00	119.100,00
Av. General Humberto Delgado, lote B	125.650,00	119.100,00
Urbanização da Lapinha, lote 13	324.460,08	324.460,08
Praça da Republica	597.750,00	631.000,00
Avenida 1º de Maio	193.567,50	221.800,00
Rua Sousa Prado, 9 B	186.000,00	177.480,00
Travessa Caraça, 18	865.800,00	890.600,00
Av. Duarte Pacheco, 2	184.500,00	222.000,00
Rua da Vidigueira, 5- R/C	71.000,00	68.400,00
Largo José Afonso 4	81.000,00	79.965,00
a transportar 8	**568.330.739,07**	**548.760.671,53**

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2018	ANO 2017
a transportar 8	568.330.739,07	548.760.671,53
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. S	30.884,66	30.200,00
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. T	32.009,59	31.300,00
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. U	31.600,53	30.900,00
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. X	31.600,53	30.900,00
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. Z	31.600,53	30.900,00
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. AA	28.021,18	27.400,00
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. AB	26.384,90	25.800,00
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. AC	6.851,89	6.700,00
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. AI	28.634,78	28.000,00
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. AJ	21.578,35	21.100,00
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. AL	18.919,40	18.500,00
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. AM	28.021,18	27.400,00
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. AN	26.384,90	25.800,00
Rua S. Tomé e Príncipe - Edifício Solaris, fr. AO	27.407,58	26.800,00
Rua da Tebaida	950.000,00	914.000,00
Rua S. Francisco e Rua José Carlos da Maia	4.631.100,00	4.723.000,00
Av do Mar e Com Madeir n.º 26 e Rib de Santa Luzia	3.800.000,00	3.679.149,00
Rua de Lisboa, Largo 3 de Maio	1.231.700,00	1.265.802,00
	579.313.439,07	559.704.322,53
ToTAL Mercadorias	579.313.439,07	559.704.322,53

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

	2018	2017
Av Eng Arantes Oliveira 193 Evora	5.090.400,00	5.198.800,00
Calç Ajuda 151 a 155	8.000.000,00	7.260.000,00
Casal dos Zunidos	20.000.005,00	20.000.005,00
Estab Prisional de Pinheiro da Cruz	77.700.000,00	77.810.000,00
Hospital Curry Cabral, Lx	19.944.200,00	19.540.000,00
Rua Monte do Vale	953.875,00	980.000,00
Terras do Gulao	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	42.584.768,67
Quartel da Cumeada, Coimbra	6.362.196,00	6.484.000,00
Forte do Areeiro	1.272.800,00	1.272.800,00
Quartel do Bom Pastor	2.030.000,00	1.837.700,00
Quinta Aguas Livres Belas	4.387.735,10	4.387.735,10
Outros	152.425,00	152.425,00
	199.512.275,93	198.542.104,93

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 0,4 e 1,3 milhões de euros respetivamente.

14. Clientes

Esta rubrica tem a seguinte composição:

CLIENTES	31/12/2018	31/12/2017
Clientes c/c	37.507.371,41	103.201.701,40
Total	37.507.371,41	103.201.701,40

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

	2018	2017
DGTF - Rua Padre António Vieira nº 1	0,00	2.900.705,68
Secretaria Geral Min Cultura	15.344.622,08	13.113.264,68
Admin. Regional de Saúde	4.895.164,41	3.161.590,26
DGTF - Hospitais	85.642,61	42.351.625,92
DG Inf.Est.Minist.Defesa Nacional	32.583,61	14.786.407,82
CCDR Alentejo	7.133,57	4.317.438,45
Outros	17.142.225,13	22.570.668,59
	37.507.371,41	103.201.701,40

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, facto aliás, corroborado pela manifesta redução deste saldo em 2018 face a 2017 (63,7%).

A Sociedade encerra assim o transato exercício de 2018, fruto das operações realizadas nos últimos dias do ano e das quais abundantemente se deu conta no Relatório de Gestão que antecede as presentes, com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 37,5 M€.

15. Caixa e depósitos bancários

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2018:

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31/12/2018	31/12/2017
Caixa	411,94	441,80
Depósitos Bancários	6.341.029,54	4.381.945,92
	6.341.441,48	4.382.387,72

O saldo depositado junto do IGCP a 31 de dezembro de 2018 era de 6,3 milhões de euros. A Sociedade dá cumprimento ao Princípio da Unidade de Tesouraria, tendo sido todavia autorizada,

no enquadramento legal aplicável, a manter 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	1.815.513,42	1.734.746,63		3.550.260,05
Reservas Livres	12.533.889,12			12.533.889,12
Resultados transitados	-85.822.086,55	32.960.185,98		-52.861.900,57
Resultado Liquido	34.694.932,61	37.246.083,23	34.694.932,61	37.246.083,23
Total	813.222.248,60	71.941.015,84	34.694.932,61	850.468.331,83

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 2018:

Provisões (Balanço) Não correntes	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições p/utilização	Montantes revertidos	Saldo Final
Provisões					
Provisão p/ processos judiciais em curso	522.580,05			474.580,05	48.000,00
Outras Provisões	5.808.519,65	724.050,01			6.532.569,66
	6.331.099,70	724.050,01	0,00	474.580,05	6.580.569,66

A equipa de gestão ajuíza, tanto quanto é do seu conhecimento, 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 a provisionar pode ser alterado a qualquer altura, em função do desenvolvimento dos factos que o determinam. O montante revertido em 2018 – 0,47 milhões de euros - refere-se assim, à reversão da provisão constituída para cobrir a eventualidade do pagamento da decisão tomada em primeira instância relativa ao pleito do imóvel denominado Chalet Faial, pleito que, todavia, e conforme referido no Relatório de Gestão, a Sociedade ganhou em 2018, quer no Tribunal da Relação, quer no Supremo Tribunal de Justiça.

A provisão constituída no montante 6.532 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 assim adquiridos. Durante o ano de 2018, este montante foi reforçado em 724 mil euros fruto de situações idênticas.

18. Financiamentos obtidos

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2018:

FINANCIAMENTOS OBTIDOS	31/12/2018		31/12/2017	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Suprimentos		59.917.943,40		185.000.000,00
Juros de suprimentos	1.567.586,42		4.287.967,71	
Empréstimo Sindicado				
	1.567.586,42	59.917.943,40	4.287.967,71	185.000.000,00

As respetivas posições credoras a 31 de dezembro de 2018 e 2017 são as seguintes:

	31/dez/18	31/dez/17
Suprimentos obtidos		
Não corrente		
Parpública	59.917.943,40	185.000.000,00
	59.917.943,40	185.000.000,00
Corrente		
Parpública	-	-
	-	-

Em 2016, a Sociedade amortizou o último financiamento bancário que remanescia. Desde então, (i) os sucessivos excedentes de tesouraria registados, (ii) as autorizações concedidas pela tutela

para a utilização dos respetivos saldos de gerência para a amortização de suprimentos (como sucedido em 2018, no valor de 4,4 M€, relativos ao saldo de gerência de 2017), aliados (iii) às operações referidas no Relatório de Gestão, permitiram antecipar as amortizações dos suprimentos remunerados concedidos pela acionista PARPÚBLICA ao abrigo do Acordo de Regularização de Suprimentos. Com a amortização de 125,1 M€ efetuada em 2018, dos quais 90,7M€ mediante compensação de créditos (nota 14), estão assim cumpridas todas as obrigações contratuais vincendas até junho de 2022 e ainda, parte da prestação a vencer-se em dezembro de 2022.

19. Fornecedores

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2018:

Fornecedores	31/12/2018	31/12/2017
Fornecedores conta corrente	148.600,20	436.632,92
	148.600,20	436.632,92

O saldo de fornecedores respeita a valores não vencidos, que foram pagos no início de 2019 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 2018:

	31/12/2018		31/12/2017	
Outras Contas a Pagar	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Credores por Acréscimos de Gastos				
Remunerações a Liquidar	115.129,09		58.708,61	
Diversos	413.979,68		222.783,56	
Adiantamentos por conta de Vendas	216.625,00		2.951.125,00	
Outros Credores	28.280.492,62		1 122.913,18	
Clientes - saldos credores	99.710,48		212.507,90	
	29.125.936,87		4.568.038,25	

O saldo "Outros Credores" inclui o montante de 27,2 M€ referente à aquisição de um terreno em Lisboa, na Avenida Bensaúde, no âmbito de uma operação gizada intragrupo e concretizada em abril do ano transato, da qual amplamente se deu nota em anteriores documentos de prestação de contas. O reembolso deste crédito está dependente da venda do ativo subjacente, estando a Sociedade obrigada a fazê-lo no prazo de 30 dias após a realização da escritura de venda ou até dezembro de 2021, consoante o facto que primeiro ocorrer.

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 529.108,77 € (em 2017: 281.492,17 euros).

21. Vendas e Prestações de serviços

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Rédito das Vendas e dos Serviços prestado	2018	2017
Vendas		
Mercado Interno	20.370.000,00	38.519.593,00
	20.370.000,00	38.519.593,00
Prestações de Serviços		
Rendas	34.467.039,06	33.679.564,91
Outros	61.806,94	71.197,29
	34.528.846,00	33.750.762,20
	54.898.846,00	72.270.355,20

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 2018 podem ser decompostas como se segue:

	2018
Av. Almirante Gago Coutinho, 30, Lisboa	18.230.000,00
Antigo Instituto do Vinho e da Vinha, Carvoeira	150.000,00
Praça Almirante Reis, 14, Setúbal	125.000,00
Av. Combatentes da Grande Guerra, 52, Setúbal	600.000,00
Rua da Quinta Amarela, 70, Porto	1.050.000,00
Alto dos Escaroupins	215.000,00
Total:	20.370.000,00

22. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2018:

CMVMC	2018	2017
Inventário Inicial	758.246.427,46	781.404.097,85
Compras (inclui TAAD, Impostos e obras)	33.827.113,78	3.181.799,37
Regularizações	6.314.053,76	8.630.204,98
Inventário Final	778.937.295,00	758.246.427,46
	19.450.300,00	34.969.674,74

23. Fornecimentos e serviços externos

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

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2018	2017
Trabalhos Especializados	858.840,98	1.007.590,60
Publicidade e Propaganda	2.854,20	67.161,85
Vigilância e Segurança	664.683,33	816.501,06
Honorários	14.500,00	24.250,00
Conservação e Reparação	331.845,34	241.465,45
Material de escritório	4.042,38	7.878,27
Electricidade	395.121,07	424.754,55
Água	60.714,18	64.517,23
Deslocações, Estadas e Transportes	612,22	2.720,09
Rendas e Alugueres	27.600,32	25.775,12
Seguros	244.308,35	253.494,48
Contencioso e Notariado	1.658,04	3.672,09
Condominios	109.913,14	72.343,21
Outros	82 107,74	56 404,62
	2.798.801,29	3.068.528,62

24. Gastos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição:

GASTOS COM O PESSOAL	2018	2017
Remunerações	526.562,14	502.054,06
Encargos sobre Remunerações	120.500,44	119.336,07
Seguros	20.436,12	18.393,07
Outros Gastos com o Pessoal	1.314,13	4.284,78
	668.812,83	644.067,98

As remunerações pagas em 2018 aos membros dos órgãos sociais da ESTAMO foram:

Remunerações pagas aos orgãos sociais	2018	2017
Conselho de administração	204 605 90	228 560,34
Conselho Fiscal	45 769,59	45 286,51
Assembleia Geral	1 900,00	950,00
ROC	7 380,00	14 400,00

25. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Ajustamentos de inventários	2018		2017
	Perdas em inventários	Reversão de ajustamentos em inventários	
Mercadorias	6.841.259,02	12.115.077,05	9.117.069,35
Adiantamento por compra de compras	366.329,00	1.336.500,00	-163.274,33
	7.207.588,02	13.451.577,05	8.953.795,02
	6.243.989,03		

As perdas e reversões nos ajustamentos são registados em função do valor realizável líquido, o qual se encontra estimado em 31 de dezembro de 2018 com base em avaliações efetuadas por peritos avaliadores independentes.

26. Aumentos / reduções de justo valor

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Aumentos/Reduções JV	2018	2017
Ajustamentos Positivos		
Propriedades de Investimento	479.516,00	5.638.000,00
	479.516,00	5.638.000,00

Aumentos/Reduções JV	2018	2017
Ajustamentos Negativos		
Propriedades de Investimento	369.783,06	2.941.400,00
	369.783,06	2.941.400,00

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 2018.

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 2018 e 2017, é o seguinte:

Imparidades (reforço / reversões)	2018	2017
Juros	913.744,03	-686.766,34
Outros saldos devedores		-26.200,33
	913.744,03	-712.966,67

O valor em Juros, refere-se a juros cobrados pela Sociedade pelo não pagamento atempado de quantias em dívida, juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro, é de imediato constituída uma imparidade de igual valor. No ano de 2018, foram revertidas imparidades relativas a valores entretanto recebidos, a que se somou a reversão relativa à atualização da taxa de juro utilizada, ajustada às atuais condições de mercado.

28. Outros rendimentos e ganhos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Outros Rendimentos e Ganhos	2018	2017
Outros rendimentos e Ganhos	11.023.160,12	8.641.339,71
Proveitos Suplementares	586.860,84	303.513,85
Correcções relativas a exercicios anteriores	9.642.079,91	387.786,01
Outros	160.118,30	583.173,96
	21.412.219,17	9.915.813,53

A rubrica "Outros rendimentos e Ganhos" no montante de 11.023.160,12 euros regista as compensações contratualmente previstas nos CPCV por ocupação dos imóveis deles objeto, 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 9.642.079,91 euros, decorre da faturação, nos termos contratualmente estipulados, da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do hospital Curry Cabral e ex-Sanatório da Ajuda, ambos em Lisboa.

No passado, admite-se que em virtude das negociações estabelecidas entre a Sociedade e as entidades utilizadoras do espaço, que pressupunham, no caso do primeiro, a transmissão da totalidade do imóvel e, no caso do segundo, que o mesmo seria desocupado e consumada a respetiva transmissão, nenhuma faturação foi emitida relativamente ao hospital Curry Cabral e, no caso do Sanatório da Ajuda, a mesma foi emitida nos anos subsequentes à celebração do respetivo contrato promessa mas posteriormente suspensa.

Tendo em conta que os pressupostos constantes das mencionadas negociações não se concretizaram e tendo em conta que a situação se manteve, foi emitida este ano, às entidades contratualmente responsáveis pelo respetivo pagamento, a faturação relativa à mencionada compensação, respetivamente DGTF e Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.

29. Outros gastos e perdas

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2018	2017
Impostos	931.844,60	1.010.951,36
Correcções exercícios anteriores	776.105,80	633.388,47
Diversos	169.355,89	90.121,58
	1.877.306,29	1.734.461,41

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

Em 2018, a rubrica "Correções relativas a exercícios anteriores" no montante de 776.105,80 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.

A rubrica "Diversos", destaca-se o montante relativo à insuficiência de estimativa de imposto em 163.438 €.

30. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O valor desta rubrica é composto por:

Gastos/Reversões de depreciação e amortização	2018	2017
Ativos Fixos Tangíveis		
Equipamento de Transporte		
Equipamento Administrativo	67 436,19	64 522,65
Outros Ativos Fixos Tangíveis	595,18	441,32
Sub Total	68.031,37	64.963,97
Ativos Intangíveis		
Programas de Computador	169,91	169,74
Sub Total	169,91	169,74
Total	68.201,28	65.133,71

31. Rendimentos e gastos similares obtidos / suportados

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados	2018	2017
Rendimentos e Ganhos		
Juros Vendas em Prestações	12.235,13	47.614,70
Juros sobre contratos promessa-compra	107.128,55	1.550.796,92
	119.363,68	1.598.411,62
Gastos e Perdas		
Juros de suprimentos	6.155.545,60	8.719.134,45
Outros Custos e Perdas Financeiros	292.602,60	100.261,41
	6.448.148,20	8.819.395,86

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 2018 e 2017, é o seguinte:

Provisões (aumentos/reduções)	2018	2017
Provisões		
Outras Provisões	-249.469,96	-296.864,70
	-249.469,96	-296.864,70

33. Imposto sobre o rendimento do período

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2018:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	2018	2017
Gasto/Rendimento por impostos correntes	-15.254.198,07	6.431.244,29
Gasto por redução ou reversão de um activo por impostos diferidos		
Gasto/Rendimento relac c/origem e reversão de diferenças temporária	363.426,28	3.997.704,77
Outros		
	-14.890.771,79	-10.428.949,06

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 contabilístico	31/12/2018	31/12/2017
Resultado antes de Imposto	52 137.024,76	45.123.881,67
Gastos/Rendimento não aceites fiscalmente	1.346.748,17	3.757.886,69
Tributações Autónomas		
Diferenças Temporárias		
Utilização de Prejuízos fiscais não reconhecidos anteriormente	0,00	-34.217.237,85
Actualização de encargos com explorações agrícolas		
Outros		
	53 483.772,93	14.664.530,51

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 2018 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.

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)	72.583.523,71	
Fundiestamo		31.461,63
Lazer e Floresta		13.563,10
Sagescur		27.160.164,64
Consest		13,54
Saldos Ativos		
Parpublica (inclui ex: Sagestamo)		
Fundiestamo	694,73	
Florestgal	19.008,98	
Consest	1.620,03	
Rendimentos		
Outros		
Parpublica (inclui ex: Sagestamo)	385.066,21	
Fundiestamo		97.036,85
Florestgal		19.008,98
Consest		2.310,30
Gastos		
Parpublica (inclui ex: Sagestamo)	6.467.830,92	
Fundiestamo		107.781,04
Florestgal		24.325,15

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 da CONSEST, S.A. por incorporação na ESTAMO, está neste momento em equação.

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.

ESTAMO

Lisboa, 15 de março de 2019

O Contabilista Certificado

Dr. Victor Manuel Saraiva

O Conselho de Administração

Dr. Alexandre Boa-Nova dos Santos

Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha

Vice-Presidente

Eng.º Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

IV. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

(Página intencionalmente deixada em branco)

V. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS