



RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE

PRIMEIRO SEMESTRE

ANO 2020

REFERENCIAIS:

CONTABILIDADE PATRIMONIAL (IFRS)

CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

ÍNDICE

I - INTRODUÇÃO / SUMÁRIO EXECUTIVO	3
I.1 – ENQUADRAMENTO	3
I.2 – MISSÃO E OBJETIVOS	3
I.3 – ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA 2020	4
II - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PATRIMONIAL	8
II.1 – ATIVIDADE DO PERÍODO.....	8
II.1.1 – COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS.....	8
II.1.2. – RENDAS, COMPENSAÇÕES e INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS.....	8
II.1.3 – GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS	10
II.2 – SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL	11
II.2.1. – Demonstração de Resultados (DR)	11
II.2.2. – Demonstração da Posição Financeira e Demonstração de Fluxos de caixa	12
II.2.2.1 – Ativos Intangíveis	13
II.2.2.2 – Clientes	13
II.2.2.3– Outras Contas a receber (corrente e não corrente)	13
II.2.2.4 – Caixa e Depósitos Bancários.....	14
II.2.2.5 – Capital Próprio	15
II.2.2.6 – Estado e Outros Entes Públicos	16
II.2.2.7 – Outras Contas a Pagar (corrente e não corrente)	16
II.2.2. 8 – Financiamentos Obtidos (corrente e não corrente)	16
III - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL	22
III.1. Recursos Financeiros globais disponíveis em 2020 e principais fontes de financiamento	22
III.2. Recursos Utilizados	22
III.2.1. Análise.....	22
III.2.1.1 – Recursos Financeiros	22
III.2.1.2. – Recursos Humanos	27
III.3. Resultados Previstos e Análise de Desvios	28
IV – RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL.....	30

NOTA PRÉVIA

O presente relatório tem por base, em termos orçamentais, o Plano de Atividades e Orçamento para 2020 (PAO 2020), submetido pela ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (adiante Sociedade ou ESTAMO) no Portal da Direção Geral do Orçamento em novembro de 2019 e integrado, em dezembro do mesmo ano, em contas nacionais, para efeitos da elaboração do Orçamento do Estado para 2020. Ao ter sido qualificada, em 2014, como Entidade Pública Reclássificada (EPR) a ESTAMO ficou assim incluída no subsector respetivo no âmbito do Sistema Europeu de Contas Nacionais e Regionais, (n.º 5 do artigo 2.º da Lei de Enquadramento Orçamental) e integrada no Perímetro de Consolidação Pública, obedecendo ao enquadramento jurídico-orçamental vigente.

Também em termos patrimoniais, os dados utilizados para a análise dos desvios apresentados tiveram por base a versão da respetiva proposta de Plano de Atividades e Orçamento referente ao triénio de 2020-2022 (PAO 2020), inserida no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SIRIEF) a 18 de outubro de 2019 e aprovado pelo Despacho nº 195/2020 -SET datado de 26 de maio de 2020, após parecer favorável da UTAM.

Já as demonstrações financeiras constantes da seção II (Referencial da Contabilidade Patrimonial), 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).

É assim natural e apenas decorrente dos factos atrás mencionados, a nem sempre coincidência de critérios entre a ótica da contabilidade patrimonial e da orçamental.

Na presente data, relevante é também de fazer notar, que em face da crise de saúde pública provocada pela COVID 19 que continua a grassar por todo o lado e que adia, consecutivamente, o chamado regresso à normalidade, mesmo que o primeiro semestre do presente exercício não evidencie ainda claramente a crise económica que já começa a sentir-se na quase totalidade dos setores, reitera-se o alerta feito no Relatório relativo ao primeiro trimestre do ano relativamente à inevitabilidade de **que as projeções efetuadas no PAO 2020, seja relativamente ao ano em curso, seja relativamente ao triénio, mesmo que no presente semestre relativamente alinhadas com aquelas projeções, venham, nos períodos subsequentes, a espelhar uma execução patrimonial e orçamental bem distinta do das projeções que, assentes em**

perspetivas distantes de um sobressalto de semelhante dimensão e impacto, em outubro do ano transato se fizeram.

I - INTRODUÇÃO / SUMÁRIO EXECUTIVO

I.1 – ENQUADRAMENTO

Fruto da alteração estatutária introduzida em 2017, a ESTAMO tem por objeto a compra, (re)venda, a administração e arrendamento de imóveis, a elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico, bem como outras atividades de consultoria e assessoria de negócios na atividade imobiliária e a gestão e administração de imóveis próprios e alheios.

Constituída em 18 de agosto de 1993, a Sociedade tem assim um objeto, como patente, em tudo idêntico ao de qualquer outra sociedade imobiliária, contando, na atualidade, com um capital social de 850.000.000,00 € totalmente realizado e detido integralmente pela PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A., desde a incorporação nesta última, ocorrida em 1 de julho de 2015, da SAGESTAMO, SGPS, S.A., sua anterior acionista.

A respetiva equipa de colaboradores conta, à presente data, com apenas 9 elementos, , aos quais se junta uma equipa de gestão com 3 membros executivos e 1 membro não executivo, este último designado em agosto do ano transato fruto de uma alteração estatutária efetuada precedentemente.

I.2 – MISSÃO E OBJETIVOS

Em consonância com o respetivo objeto, a ESTAMO tem por missão a gestão e valorização do património imobiliário por ela adquirido, seja mediante o arrendamento em condições de maior racionalização predominantemente a serviços públicos, seja através da sua comercialização no mercado, com ou sem a precedência de ações de valorização.

Deste modo, a Sociedade procura ser uma empresa de referência no setor imobiliário, prosseguindo, em condições concorrenciais e de mercado, estratégias de colocação para venda ou arrendamento de imóveis no mercado e de promoção e gestão da respetiva carteira, potenciando os valor dos respetivos ativos, designadamente através da viabilização de parâmetros urbanísticos enformadores que permitam a redução do risco e o consequente

incremento dos prémios de transação, tudo no quadro de procedimentos de atuação que permitam o respetivo escrutínio, atenta a natureza pública do capital respetivo.

Neste enquadramento, procura exercer a sua atividade, norteando-se pelos valores de:

- (i) **Orientação para os resultados**, de modo a responder às expetativas do acionista;
- (ii) **Transparência** na relação, seja com clientes, investidores, parceiros ou fornecedores, seja com entidades públicas ou privadas, promovendo relações de confiança com os que com ela se relacionam, sem que tal a faça olvidar ou mitigue a defesa dos seus interesses legítimos e/ou dos seus acionistas;
- (iii) **Eficácia e racionalidade** no modo como despende ou afeta os recursos, humanos e financeiros, que lhe são disponibilizados;
- (iv) **Consciência** de que, sendo parte do Setor Público Empresarial, o escrutínio sobre a sua atuação é permanente, dependendo, também dela e da sua atuação, o nível de confiança dos Cidadãos no Estado.

Em conformidade com o previsto no Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, o qual estabelece o quadro jurídico enformador do Setor Público Empresarial de que a Sociedade é parte, a respetiva equipa de gestão deve conformar a sua atuação no exercício de cada mandato às orientações, objetivos e resultados que, para o mesmo, lhe sejam cometidos pelo acionista.

I.3 – ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA 2020

Se as expetativas para o setor de atividade em que a Sociedade atua eram, no início do exercício, francamente otimistas, ainda que a equipa de gestão, tal como se deu nota em anteriores documentos de prestação de contas, tivesse a perceção de alguns sinais de final de ciclo, facto é que as perspetivas para o 2º semestre de 2020 e mesmo para 2021 alteraram-se substancialmente.

No setor da Sociedade, o imobiliário, um pouco por todo o lado, registam-se notícias dos ajustes em baixa do preço das rendas, fruto, no setor dos escritórios, do adiamento, face ao contexto, de decisões de mudança e/ou ampliação de instalações e, no setor residencial, com a entrada para o mercado de arrendamento tradicional de muitas casas originariamente destinadas ao arrendamento turístico ou de curta duração.

Tendo em conta a crise no setor do turismo e tendo em conta, igualmente, que o mesmo alimentou, no último quinquénio, uma relevante percentagem das transações imobiliárias realizadas, designadamente nos centros urbanos de Lisboa e Porto, é natural que ao ajuste no preço das rendas se junte o ajuste dos preços de venda, ajuste que a procura, sobretudo com o desemprego em alta, já começou a antecipar.

Em paralelo, dúvidas há sobre a resiliência do setor financeiro português face à proximidade de uma crise com as dimensões que a presente parece avolumar todos os dias e quando ainda não recuperado dos efeitos da crise financeira recente; o desemprego e a quebra da atividade económica conduzirão ao aumento dos níveis de incumprimento comprometendo balanços, porventura, ainda não suficientemente robustos para um novo impacto. Assim, a medida dessa resiliência ditará a capacidade de pôr crédito na economia contribuindo, seja para o aligeiramento, seja para a agudização da situação recessiva.

Tendo em conta a importância do setor financeiro na atividade imobiliária, as eventuais restrições de crédito que alguns *players* do mercado já antevêm para o final do exercício em curso e por todo o ano de 2021, conduzirão a um mercado de menor liquidez e, conseqüentemente, ao eventual regresso do cenário de transações oportunistas com preços “a desconto”.

Em simultâneo, impossível é ainda perceber como o pacote de estímulos recentemente aprovado pela União Europeia impactará na economia nacional, seja relativamente aos setores, seja relativamente ao prazo pelo que, apesar do progressivo regresso à normalidade que o país vem ensaiando desde maio, a incerteza ditada pela realidade presentemente vivida não tem paralelo com qualquer outra que, ao menos no passado recente, se haja vivenciado.

Em qualquer caso, e tal como se fez referência no relatório relativo ao primeiro trimestre do exercício em curso, poderá dizer-se que com alguma probabilidade se assistirá no futuro próximo à subida generalizada das *yields* em todos os segmentos do setor imobiliário, associada à também generalizada correção em baixa dos preços.

Se a Sociedade já antecipara noutros documentos de reporte que fruto das políticas públicas de habitação que o Governo havia posto em marcha desde meados do exercício transato e da antecipação de algumas vendas de 2020 para 2019 para prevenir os impactos de mudanças de final de ciclo – antecipação providencial em face das circunstâncias – os objetivos de vendas para o ano em curso, se comparados com o concretizado em 2019, - eram já modestos e de complexa consecução - 40 M€ - é de esperar que, face ao contexto, semelhante objetivo seja

insuscetível de concretizar. Refira-se, aliás, que nas estimativas de execução para o ano em curso, preparatórias do orçamento para 2021, aquele objetivo foi já revisto, admitindo-se que nenhuma venda de imóveis venha a ser concretizada. -

Também a taxa de execução da cobrança de rendas e compensações começa a dar sinais preocupantes. Com efeito e relativamente ao primeiro semestre do exercício em curso, a mesma cifrou-se em 32,9% do montante faturado face aos 36,2% registados no período homólogo, respeitando uma décima parte daquela diferença (0,3%) às moratórias concedidas nos termos previstos no DL 61/2020. Sendo certo que, como sucedido nos últimos dois exercícios, o final do ano permite habitualmente uma recuperação substancial daquelas percentagens, no enquadramento presente é de temer que as dificuldades de tesouraria dos arrendatários da Sociedade, sejam públicos, sejam privados, possam determinar, no exercício em curso, níveis insatisfatórios da mencionada execução da cobrança contrariando a tendência que se vem registando desde finais de 2018.

Com o panorama de venda de imóveis que atrás se traçou e a potencial fraca execução da cobrança de rendas e compensações, o desempenho da atividade da Sociedade no segundo semestre do ano será profundamente marcado pelas dificuldades de tesouraria, as quais poderão fazer perigar a amortização de dívida (em suprimentos) prevista para o período – 14,9 M€ - interrompendo abruptamente o ciclo de acelerada redução do endividamento verificado desde 2015.

Registe-se que, para fazer face às maiores exigências de tesouraria do presente exercício – 25,5 M€ de IRC , 14,9 M€ de dividendo e 12,2M€M€ de pagamento da dívida à SAGESECUR pela compra de um terreno em Lisboa – a Sociedade pediu, em abril do corrente, a necessária autorização para a utilização do saldo de gerência de 2019 (cerca de 52M€), autorização que, todavia, à data da redação do presente, continua ainda a aguardar.

Ainda assim e com as dificuldades que atrás se traçaram, a Sociedade continuará empenhada na aposta no segmento do arrendamento (de escritórios) quer por via do incremento da área bruta locável (ABL) mediante intervenções de recuperação e ampliação de alguns dos imóveis em carteira, quer por via da tentativa de colocação da integralidade da reduzida ABL ainda disponível.

Considerando, porém, que por via da cristalização da atividade económica por quase 3 meses, vários dos processos em curso neste âmbito sofreram inevitáveis atrasos ou até a necessidade de reponderação por parte dos potenciais destinatários futuros, é natural que algumas das

intervenções preconizadas para arrancarem no presente exercício, venham a sê-lo apenas em 2021.

Em paralelo e face ao cenário também atrás exposto, muito do empenho da Sociedade terá de focar-se na cobrança das rendas e compensações, seja em dinheiro, seja até mesmo em espécie. Se semelhante enfoque caracterizou os últimos dois exercícios, no presente, com os assinaláveis constrangimentos de tesouraria que se anteveem, tal enfoque terá, se possível, de redobrar-se.

Na vertente da promoção imobiliária, dentro dos níveis de investimento que a gestão de tesouraria permitir e também na linha do que o exercício de 2019 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.

De igual modo, admitindo que não existirão alterações de percurso por parte do acionista último, o Estado, quanto à concretização deste desígnio, a Sociedade prosseguirá, em estreita articulação com a DGTF, os trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público. Avaliados os resultados do piloto realizado com pouco mais de uma centena de imóveis, é natural que até final do ano em curso sejam limadas as arestas que no mesmo se detetaram, para permitir que a operação seja escalada, eficazmente, para números muito superiores.

Pese embora fruto das três saídas ocorridas em 2019, a estrutura de meios humanos da Sociedade devesse ser novamente reforçada, quer na vertente técnica, quer na vertente jurídica, esta assaz pressionada pelos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público anteriormente referidos, dada a conjuntura recessiva do momento, só o regresso à normalidade, os termos em que o mesmo ocorrerá e a devida ponderação dos encargos de estrutura face à capacidade de geração de receitas da organização, ditarão se, uma vez cumpridas todas as formalidades legais, o mencionado reforço de estrutura se poderá levar a cabo no exercício em curso ou se, pelo contrário e mais previsivelmente, será adiado para o próximo exercício de 2021.

Ou seja, os desafios são muitos, mas como bastas vezes se referiu em anteriores documentos de prestação de contas, fruto do trabalho levado a cabo no passado recente, o balanço da Sociedade tem hoje uma robustez que, mesmo não admitindo distrações, lhe permite arrostar a crise com a tranquilidade possível.

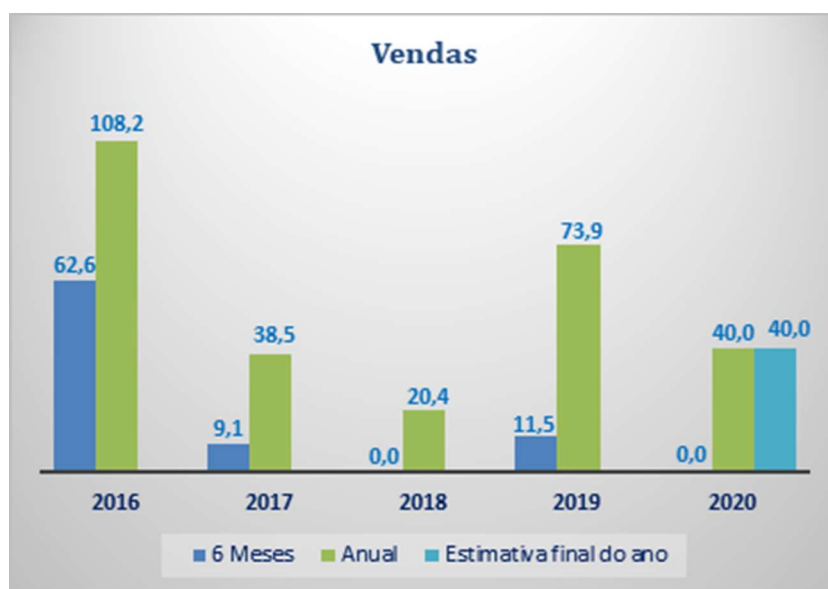
II - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PATRIMONIAL

II.1 – ATIVIDADE DO PERÍODO

II.1.1 – COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Durante os primeiros seis meses de 2020, a Sociedade não adquiriu nem alienou qualquer imóvel.

O gráfico que se segue apresenta, **em M€**, a evolução do valor de venda de imóveis relativamente ao quinquénio de 2016/2020, por referência ao primeiro semestre e ao acumulado de cada um dos períodos. O montante de 2020 reflete as projeções feitas no PAO 2020 e não a estimativa de execução corrigida, a qual, como referido introdutoriamente, aponta para a inexistência de quaisquer vendas de imóveis no período.



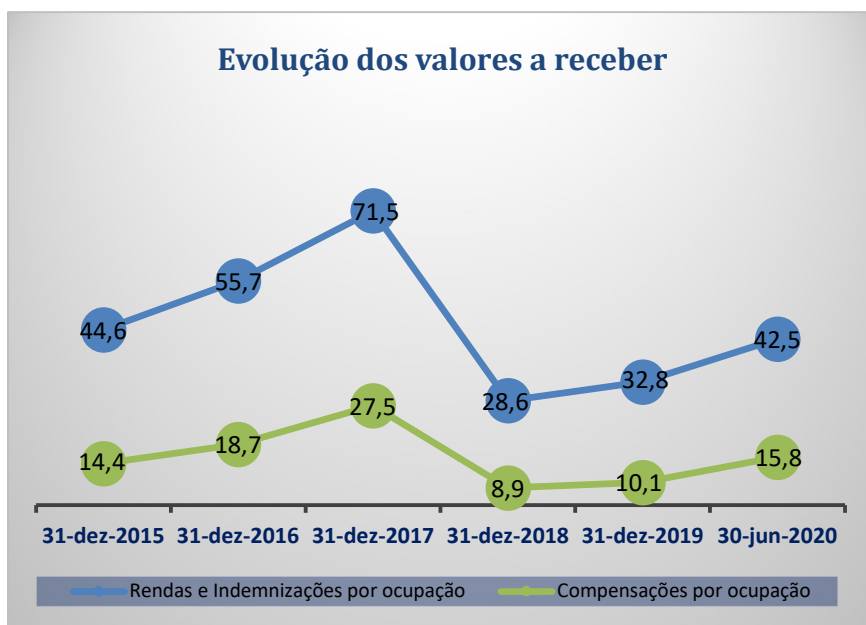
II.1.2. – RENDAS, COMPENSAÇÕES e INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS

Os proveitos com as rendas e indemnizações por ocupação (16,8 M€) e compensações por ocupação de imóveis (5,9 M€) ascendiam, em 30 de junho de 2020, a 22,7 M €, registando um acréscimo de 1% face ao período homólogo (22,4 M€) resultante do efeito combinado da perda do rendimento associado a um imóvel alienado em maio de 2019 com o aumento global da área arrendada.

A dívida acumulada resultante de rendas, indemnizações e compensações faturadas e não pagas, totalizava, no final do 1º semestre, cerca de 58,3 M€, montante que compara, respetivamente, com os 43 M€ e 51,3 M€ registados em 30 de junho e 31 de dezembro de 2019.

Tal como se referiu, se o crescimento da rubrica de saldo de clientes é uma constante que se verifica ao longo de quase todos os exercícios, igualmente se verifica que, face ao período homólogo, a taxa de execução da cobrança de rendas e compensações caiu cerca de 3,3 %, significando que dos cerca de 3,8 M€ de rendas e compensações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 1,24 M€ foram efetivamente recebidos (1,45 M€ no período homólogo) comprometendo, como também referido, toda a atividade operacional e a função financeira da Sociedade.

O gráfico seguinte mostra, **em M€**, a evolução dos valores em dívida relativos a proveitos com arrendamento, compensações e indemnizações, evidenciando, quer a importância da operação de cessão de créditos concretizada em finais de 2018 com a PARPÚBLICA, quer a cobrança de vários quantitativos em atraso no final de 2019, , operações estas que, sobejamente explicitadas em anteriores documentos de reporte, possibilitaram, no efeito conjugado de 2018 e 2019, uma diminuição muito substancial dos créditos da Sociedade sobre terceiros e a redução da rubrica de Saldos de Clientes.



II.1.3 – GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS

De acordo com a fórmula de cálculo para efeitos de mensuração do Rácio de Eficiência Operacional aplicável à Sociedade, aprovada pela Tutela mercê do desajustamento do ratio anteriormente considerado face à atividade e mercadoria (os imóveis) respetivas, apresenta-se seguidamente o quadro com os dados relativos aos primeiros seis meses de 2020 à luz do indicador de substituição aprovado no final do ano transato:

unidade: euros

Descrição	1S2020	1S2019	Ano 2019
(1) FSE	1.180.348,97	1.452.018,55	2.463.968,98
(1.1) Refaturados	- 63.070,72	- 28.852,21	- 493.381,08
(2) Gastos com o pessoal	378.032,95	404.904,66	897.715,42
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (1.1)	1.495.311,20	1.828.071,00	2.868.303,32
(4) Serviços prestados+Compensações+Margem das vendas (SP+C+M)	22.794.324,96	23.289.522,09	65.491.858,07
Serviços Prestados	16.917.252,42	17.460.337,22	33.892.116,80
Compensações	5.877.072,54	5.002.184,87	11.711.960,93
Margem das Vendas	-	827.000,00	19.887.780,34
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	6,56%	7,85%	4,38%

A comparação do rácio de eficiência de junho de 2020 com o seu homólogo de 2019 apresenta uma assinalável redução (1,29%) produto dos seguintes efeitos conjugados:

1. Apesar dos custos não-previstos relativos a equipamento de proteção individual (máscaras, viseiras), consumíveis (álcool-gel, soluções desinfetantes), serviços de higienização (adicionais) e em tecnologia, todos associados à situação pandémica que travessamos, registou-se uma redução dos FSE's em 272 milhares de euros, explicada por uma acentuada diminuição dos trabalhos especializados, nomeadamente nas rubricas de estudos, pareceres jurídicos e técnicos (-24% homólogo) e custos de conservação e reparação (-42% homólogo);
2. Em simultâneo, incremento da faturação dos demais consumos a refaturar aos inquilinos da Sociedade, graças às medidas que implementadas ainda em 2019 possibilitaram uma emissão mais atempada da faturação relativa aos mencionados consumos;
3. Decréscimo dos Gastos com Pessoal em cerca de 26,8 milhares de euros, fruto da saída, em dezembro de 2019, não prevista em orçamento, de um dos colaboradores da Sociedade e a não reincorporação, em abril do presente, de uma outra colaboradora que se encontra cedida e cujo regresso ao quadro de pessoal da Sociedade se incluiu na projeção orçamental;
4. Efeito agregado da faturação relativa a novos arrendamentos, e à atualização legal de rendas com o incremento da ABL arrendada, no montante de 332 milhares de euros.

Não obstante o evidente bom comportamento do rácio de eficiência homólogo (Jun. 19 / Jun. 20), motivado pelas razões *supra*, tudo aponta para que, no final de 2020, a Sociedade não consiga apresentar um ratio de eficiência inferior nem tão pouco igual ao de 2019.

Com efeito, se em linha com o verificado no primeiro semestre, se antecipa que, também no segundo semestre do ano, os custos de estrutura – FSE's e Gastos com pessoal – venham a manter o mesmo nível de compressão face a 2019, a boa *performance* do ratio no exercício transato beneficiou de um segundo semestre com um volume global de vendas, e da margem de 27% pelas mesmas libertada, muito superior às projeções, cenário que, no presente exercício e pelas razões que atrás se detalharam, será impossível de repetir.

Ou seja, mesmo que a Sociedade viesse a cumprir, neste segmento, as projeções orçamentais para 2020, cenário no contexto puramente académico, os 40 M€ de vendas previsto para 2020, com uma margem associada de 22%, jamais permitiriam que o ratio do exercício em curso superasse positivamente o real registado no final de 2019, o qual beneficiou do efeito da antecipação de vendas que atrás já se mencionou.

II.2 – SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

Apesar do cenário adverso que em I.3 se traçou, facto é que, ainda assim, em 30 de junho de 2020o Resultado Líquido positivo da Sociedade cifrou-se em cerca de 13,4 M€ o qual, quando comparado com o resultado orçamentado positivo de 13,9 M€ para igual período representa um desvio negativo de apenas 3,7% e, se comparado com o período homólogo, traduz uma variação em baixa da ordem dos 5%. Em qualquer caso, também estas diferenças se justificam em seguida

II.2.1. – Demonstração de Resultados (DR)

O RAI apurado em 30 de junho de 2020 foi positivo em 20,1 M€, apresentando um desvio negativo de 752 m€ (cerca de 4%) face ao valor total orçamentado de 20,8 M€.

Face aos valores projetados em orçamento para igual período, assinala-se a redução em 67,28% na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos, sobretudo decorrente de uma execução muito aquém no domínio dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização dos imóveis do Estado. Em contrapartida, a fraca execução da despesa neste domínio, determinou igualmente a fraca execução da receita que lhe estava associada, já que não foi igualmente pago à Sociedade o *fee* de gestão de 4% sobre os encargos assumidos no mesmo âmbito,

determinando a redução de 13,5%, face às projeções, apurada na rubrica das Prestações de Serviço.

Todavia, grande parte da diferença reside no facto de, durante o mês de junho, a Sociedade se ter visto confrontada com a necessidade do pagamento do IMT, no montante de 815 m€, relativo a vários imóveis, cujo prazo de isenção para revenda terminara em dezembro de 2013, sem que houvesse sido pedida a liquidação, e efetuado o pagamento do imposto. Dado que os imóveis a que o imposto correspondia, entretanto, já tinham sido comercializados, não foi possível capitalizar aquele montante nos imóveis aos quais respeitava, tendo o mesmo sido contabilizado na rubrica de Outros Gastos e Perdas justificando a diferença que a mesma apresenta face ao orçamentado.

Em simultâneo e fruto da mesma situação excecional, a rubrica de Juros e Gastos Similares Suportados, ao ter incorporado 223 m€ de juros moratórios decorrentes do pagamento não atempado do imposto, totalizou, no final do 1º semestre, o montante de 690 m€ representando um incremento de 31,39% face às projeções orçamentais.

Em suma, não fora o efeito extraordinário dos cerca de 1 M€ (imposto, coimas e juros) decorrentes do pagamento de IMT atrás mencionado e o RAI da Sociedade no primeiro semestre de 2020 teria, mesmo nas presentes circunstâncias, superado as projeções orçamentais em cerca de 0,1 M€ o que é boa prova da resiliência do respetivo balanço.

II.2.2. – Demonstração da Posição Financeira e Demonstração de Fluxos de caixa

O Ativo registava, em 30 de junho de 2020, o montante de 1.009,6 M€, apresentando um aumento de cerca de 31,7 M€ face às projeções orçamentais para o mesmo período (977,8 M€). Se comparado com os números registados a 31 de dezembro de 2019, o incremento do ativo durante o período de reporte foi de cerca de 2% fruto, em grande medida, da faturação emitida no período, dividindo-se o impacto no incremento do Saldo de Clientes (mais 14,6 M€ face a dezembro de 2019), mas também do crescimento do Saldo de Caixa e Depósitos Bancários em 4,8 M€ face ao fecho do exercício transato.

Também, os Inventários registaram o aumento de 724 m€ por efeito de algumas intervenções de beneficiação realizadas no período em alguns dos imóveis que integram a referida rubrica.

O valor total do passivo no final do 1º semestre de 2020 era de 107,2 M€ (31dez19: 85,4 M€) apresentando um aumento de 13,65% face ao valor orçamentado para o mesmo período e de 21,8 M€ (26%) face ao valor registado em 31 de dezembro de 2019.

Para estas diferenças contribuem, por um lado, a dilação legal, em resultado do estado de emergência e de exceção que o país atravessou e atravessa, da entrega do modelo 22 e consequente pagamento do IRC de final de maio para final de julho, bem como a distribuição do dividendo de cerca de 15 M€, aprovado, sob proposta do Conselho, em Assembleia Geral do passado dia 8 de abril, realizada através de meios telemáticos, dividendo cujo pagamento, como *supra* também se referiu, está dependente da obtenção, pela Sociedade, da necessária aprovação à utilização em despesa do saldo de gerência de 2019, dilação do pagamento do dividendo, em qualquer caso, respaldada no nº 2 do artº. 294º do Código das Sociedades Comerciais (“*disposições legais que proibam o pagamento antes de observadas certas formalidades*”).

Outros desvios registados entre as projeções e o real do 1º semestre de 2020, explicam-se pelo conjunto das variações ocorridas nas seguintes rubricas:

II.2.2.1 – Ativos Intangíveis

O valor da rubrica “Ativos intangíveis” apresentava uma diferença de 125 m€ entre o real e o orçamentado no final do 1º semestre de 2020, diferença resultante do facto da aquisição do pretendido *software* de gestão de imóveis não ter sido ainda concretizada.

II.2.2.2 – Clientes

O valor da rubrica “Clientes” apresentava, no final do 1º semestre de 2020, o montante de 58,3 M€ o qual compara com as projeções de 59,9 M€ para o mesmo período. Esta redução de 1,7 M€ face aos valores estimados para o saldo da dívida de Clientes explica-se em boa parte com a recuperação de dívidas efetuada no final de 2019, referida *supra*, materializada já após a elaboração e submissão do orçamento.

Todavia e à semelhança do verificado no período homólogo, constata-se a já referida tendência de progressivo incremento do saldo da dívida de clientes dado que, no decurso do primeiro semestre do ano, dos cerca de 22,7 M€ faturados pela Sociedade a título de rendas e compensações pela ocupação de imóveis, apenas 8,1 M€ foram efetivamente recebidos.

II.2.2.3– Outras Contas a receber (corrente e não corrente)

O valor de 29,6 M€ contabilizado em 30 de junho de 2020 na rubrica “Outras Contas a Receber” (corrente e não corrente) inclui o montante de 28,8 M€ relativo a vendas concretizadas em

exercícios passados com pagamento do preço em prestações a vencerem-se subsequentemente. Também aqui, a diferença face aos montantes orçamentados é irrelevante, ficando abaixo de 1%. Assim:

Unidade: M€

OUTRAS CONTAS A RECEBER	Corrente	Não Corrente
Município de Santarém *	-	20,98
Município de Cascais	0,17	3,14
Município de Lisboa*	4,52	
Total	4,68	24,12

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado.

Os 4,5 M€ em dívida por parte do Município de Lisboa referem-se à venda, em outubro de 2013 dos imóveis denominados "Convento do Desagravo e Complexo Desportivo da Lapa" cujo montante relativo ao cálculo de atualização do preço é a esta altura discutido entre as partes, tendo, todavia, o Município procedido ao pagamento tempestivo, em dezembro de 2018, de 16,6 M€ devidos por tal contrato. Em 2019, a Sociedade faturou juros de mora, no montante de 316 m€, pelo não pagamento atempado da quantia remanescente em dívida, juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro no quadro de uma eventual negociação extrajudicial, foi de imediato constituída uma imparidade de igual valor.

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.

Nesta rubrica, encontra-se igualmente contabilizado, o valor de 1,15 M€ , relativo a obras efetuadas em 2 frações autónomas no Lgº Martim Moniz, em Lisboa, no âmbito de um Acordo Tripartido celebrado pela Sociedade com o Município de Lisboa e a ARSLVT, segundo o qual as duas frações autónomas onde se encontra a funcionar o Centro de Saúde serão adquiridas pela Sociedade e subsequentemente permutadas com a ARSLVT, sendo-lhe também integralmente reembolsados os encargos decorrentes das obras efetuadas nas referidas frações, operação cuja concretização, mesmo no atual cenário, se espera que aconteça no ano em curso.

II.2.2.4 – Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica “Caixa e Depósitos Bancários” totalizava, em 30 de junho de 2020, o montante de 56,6 M€ evidenciando um aumento de cerca de 49,4 M€ face ao valor orçamentado. Este desvio

é explicado pelo facto do saldo de gerência de 2019, no montante de 51,9 M€, ser muito superior ao que se havia previsto, fruto do bom desempenho, no exercício transato, do segmento de venda de imóveis, quer no volume de vendas realizadas, quer na respetiva margem, e da bem-sucedida recuperação de parte substancial da dívida vencida. De referir uma vez mais, que para semelhante situação líquida no final do primeiro semestre, contribui igualmente a já mencionada dilação do pagamento do IRC referente ao ano anterior, de maio para o final do mês de julho.

Dadas as dificuldades de tesouraria que, como patente, a Sociedade arrostará no presente exercício e os inúmeros compromissos aos quais tem de fazer face no próximo semestre do ano, avultando de entre eles, como já referido, o pagamento de cerca de 15 M€ de dividendo à acionista, de cerca de 25,5 M€ em IRC e de 12,2 M€ da dívida resultante da aquisição do terreno Bensaúde entretanto já vendido, foi apresentado, como acima já mencionado, no decurso do transato mês de abril, o necessário pedido de autorização para a utilização deste saldo, sob pena de não ser possível fazer face àquelas responsabilidades, as quais, em tempo, devidamente orçamentadas.

II.2.2.5 – Capital Próprio

A rubrica do Capital Próprio, que em 30 de junho de 2020 ascendia a 902 M€, apresenta um desvio positivo da ordem dos 2,13% face ao valor orçamentado. O desvio de cerca de 19,4 M€ apresentado nas rubricas “Reservas Legais” e “Resultados Transitados” fica a dever-se, essencialmente, ao resultado líquido efetivamente apurado em 2019 de cerca de 53,5 M€ positivos, o qual compara com os 35,1 M€ que se encontravam estimados para o mesmo período.

Mercê dos bons resultados alcançados pela Sociedade e em conformidade com a pretensão acionista, foi projetada no orçamento para 2020 a distribuição de um dividendo no montante de 16 M€ - registados na rubrica do Passivo Acionistas/Sócios – montante apurado com base em (i) 50% do resultado líquido orçamentalmente estimado (ii) expurgado do impacto das operações não geradoras de fluxos de caixa e (iii) das imparidades e ajustamentos de justo valor. Feita a correção daquele montante com os dados de encerramento do exercício, o dividendo apurado é de cerca de 15 M€, os quais, correspondendo a lucro do exercício de 2019, só poderão ser pagos, como referido, por via da utilização do saldo de caixa que naquele se gerou.

A proposta de aplicação do resultado de 2019, para além da aplicação em reservas legais e resultados transitados, prevê assim o pagamento de dividendos no montante de 14.959.322,12

euros, valor este que foi reconhecido e inscrito nas contas no 2º trimestre do presente ano na rubrica do Passivo Acionistas/Sócios até ao seu pagamento.

II.2.2.6 – Estado e Outros Entes Públicos

O valor da rubrica Estado e Outros Entes Públicos – Passivo apresenta em 30 de junho de 2020 o montante de 15 M€, o qual, quando comparado com os 6,8 M€ de projeção para o período, representa um desvio positivo de 8,2 M€, fruto, igualmente, da sobejamente referida dilação do pagamento do IRC. Salienta-se que, também no que se refere ao primeiro pagamento por conta e adicional por conta, o prazo foi adiado de julho para final de agosto.

Em face da prorrogação legal do pagamento do IRC do período de 31 de maio para 31 de julho em resultado das medidas excecionais tomadas para permitir liquidez à economia no contexto da conjuntura presente, os reais impactos decorrentes do cumprimento de tal obrigação far-se-ão sentir apenas no 3º trimestre do ano, ao invés de, como projetado, se refletirem ainda no presente período de reporte.

II.2.2.7 – Outras Contas a Pagar (corrente e não corrente)

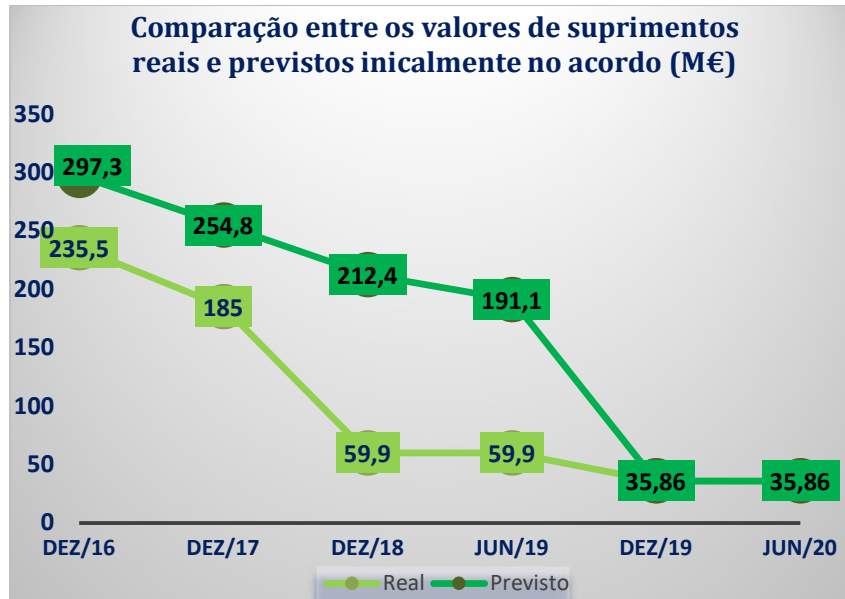
A rubrica “Outras Contas a Pagar – (corrente e não corrente)”, inclui o valor de 27,4 M€, que corresponde à dívida (e respetivos juros) resultante da aquisição do terreno Bensaúde, em Lisboa que se prevê amortizar 12,2 M€ no corrente exercício e os restantes 14,9 M€ em 2021.

O restante valor incluído nesta rúbrica é composto maioritariamente pelo valor apurado em vendas de imóveis e que deverá ser faturado e pago à DGTF (0,82M€) e credores por acréscimos de gastos, onde se inclui a periodificação dos custos dos serviços partilhados ainda não pagos.

II.2.2. 8 – Financiamentos Obtidos (corrente e não corrente)

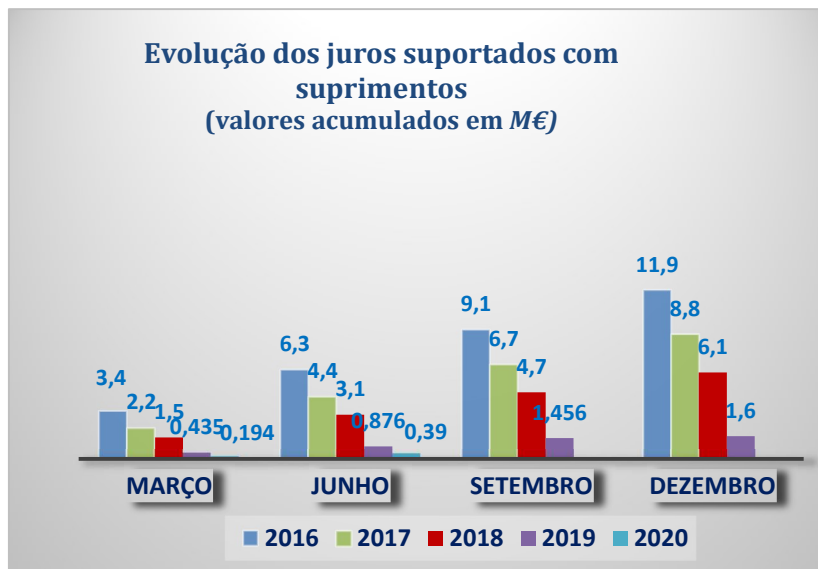
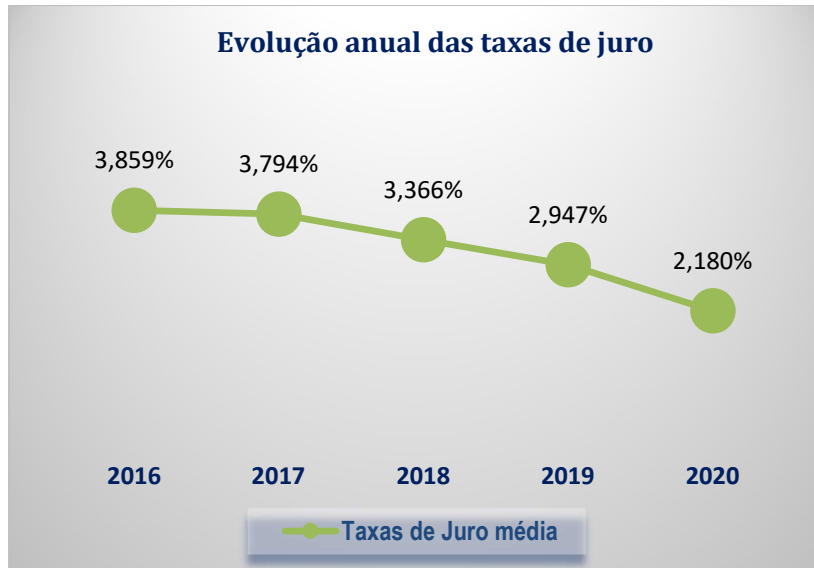
O valor de 36,3 M€ na rubrica de financiamentos obtidos (corrente e não corrente), em linha com o projetado para o período, inclui o valor remanescente da dívida de suprimentos contraída junto do acionista no passado (35,866 M€) e os juros relativos ao primeiro semestre do exercício (390 m€).

O gráfico seguinte apresenta, em M€, a comparação do montante de suprimentos em dívida no período 2016/2020 se efetuadas apenas as amortizações contratualmente previstas, face à dívida resultante das amortizações antecipadas que no mesmo período se concretizaram.



Em paralelo, tendo em conta que o Acordo de Suprimentos existente entre a Sociedade e a respetiva acionista, mercê das amortizações antecipadas efetuadas pela primeira nos exercícios anteriores – pagas todas as prestações vincendas até dezembro de 2022 no montante de cerca de 127 M€ e ainda boa parte dos 21 M€ vincendos em junho de 2023 - já se encontrava desfasado da realidade, o mesmo foi alterado, em outubro de 2019, escalonando o pagamento da dívida (residual) existente, para os próximos três anos, com as amortizações a serem feitas anualmente nos seguintes valores: 15,0 M€ em 2020, 10,0 M€ em 2021 e 10,9 M€ em 2022.

Já os gráficos seguintes apresentam, respetivamente, a evolução anual da taxa de juro média que serve de indexante nos contratos de suprimentos (em %) e a evolução dos juros (M€) suportados em cada trimestre, no acumulado de cada ano do período 2016/2020, desconhecendo-se se o contexto recessivo que atualmente se vive ditará, no futuro próximo, a inversão da tendência de decréscimo da taxa de juro que se tem registado no passado.



No decorrer do primeiro semestre não foi paga qualquer quantia a título de juros de suprimentos.

Demonstrações Financeiras

Referencial da Contabilidade Patrimonial (IFRS)

Unidade: Euro

ESTAMO, SA Demonstração da Posição Financeira	31-12-2019	30-06-2020		1S_2020	
	Real	Orçamento	Real	Desvios	
				Valor	%
Activo					
Activo não corrente					
Activos fixos tangíveis	126.011,82	143.291,36	89.812,72	-53.478,64	-37,32%
Propriedades de investimento	115.171.500,00	110.335.388,49	115.171.500,00	4.836.111,51	4,38%
Activos intangíveis	339,31	125.511,55	254,47	-125.257,08	-99,80%
Ativos sob direito de uso	79.607,50	72.276,38	63.042,40	-9.233,98	-12,78%
Outras contas a receber	23.340.389,45	24.447.803,73	24.120.400,86	-327.402,87	-1,34%
Activos por Impostos Diferidos	8.839.381,59	9.330.275,44	8.825.405,33	-504.870,11	-5,41%
Total do Activo não corrente	147.557.229,67	144.454.546,95	148.270.415,78	3.815.868,83	2,64%
Activo corrente					
Inventários	739.667.778,07	760.867.409,63	740.391.553,27	-20.475.856,36	-2,69%
Clientes	42.872.593,44	59.969.893,50	58.289.403,54	-1.680.489,96	-2,80%
Estado e Outros Entes Públicos	323.036,81	323.972,06	424.425,68	100.453,62	31,01%
Outras contas a receber	6.948.379,96	5.005.516,03	5.546.124,47	540.608,44	10,80%
Diferimentos	54.142,64	53.101,28	59.398,43	6.297,15	11,86%
Caixa e Depósitos Bancários	51.874.323,65	7.206.790,97	56.635.343,72	49.428.552,75	685,86%
Total do Activo corrente	841.740.254,57	833.426.683,47	861.346.249,11	27.919.565,64	3,35%
Total do Activo	989.297.484,24	977.881.230,42	1.009.616.664,89	31.735.434,47	3,25%
Capital Próprio e Passivo					
Capital Próprio					
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	0,00	0,00%
Reservas Legais	468.331,83	2.224.998,26	3.141.852,52	916.854,26	41,21%
Resultados Transitados	0,00	17.376.662,11	35.837.571,01	18.460.908,90	106,24%
Resultado líquido do período	53.470.413,82	13.945.113,30	13.427.230,18	-517.883,12	-3,71%
Total do Capital Próprio	903.938.745,65	883.546.773,67	902.406.653,71	18.859.880,04	2,13%
Passivo					
Passivo não corrente					
Provisões	6.580.569,66	6.580.569,66	6.580.569,66	0,00	0,00%
Financiamentos Obtidos	20.906.502,92	20.906.502,92	20.906.502,92	0,00	0,00%
Contratos de locação financeira	50.336,79	0,00	50.336,79	50.336,79	100,00%
Passivos por Impostos Diferidos	3.291.592,44	2.598.451,28	3.291.592,44	693.141,16	26,68%
Outras contas a pagar - Imóveis	14.960.164,64	0,00	14.960.164,64	14.960.164,64	100,00%
Total Passivo não corrente	45.789.166,45	30.085.523,86	45.789.166,45	15.703.642,59	52,20%
Passivo corrente					
Fornecedores	119.388,81	106.285,08	147.052,20	40.767,12	38,36%
Estado e outros entes públicos	8.615.063,99	6.868.488,64	15.032.186,10	8.163.697,46	118,86%
Accionistas / Sócios	0,00	16.000.000,00	14.959.322,12	-1.040.677,88	-6,50%
Financiamentos Obtidos - Suprimentos + juros	14.960.164,64	15.485.316,19	15.350.040,23	-135.275,96	-0,87%
Contratos de locação financeira	30.474,54	72.276,38	14.345,53	-57.930,85	-80,15%
Outras contas a pagar	1.902.333,48	8.769.135,83	1.680.517,17	-7.088.618,66	-80,84%
Outras contas a pagar - imóveis	12.200.000,00	15.357.080,31	12.495.234,70	-2.861.845,61	-18,64%
Diferimentos	1.742.146,68	1.590.350,46	1.742.146,68	151.796,22	9,54%
Total Passivo corrente	39.569.572,14	64.248.932,89	61.420.844,73	-2.828.088,16	-4,40%
Total do passivo	85.358.738,59	94.334.456,75	107.210.011,18	12.875.554,43	13,65%
Total do Capital Próprio e do Passivo	989.297.484,24	977.881.230,42	1.009.616.664,89	31.735.434,47	3,25%

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	Execução 2019	Execução 6M_2019	6M_2020		1S_2020	
			Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
Demonstração de Resultados por Natureza						
RENDIMENTOS E GASTOS						
Vendas	73.899.500,00	11.515.000,00	10.000.000,00	0,00	-10.000.000,00	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-54.011.719,66	-10.688.000,00	-9.500.000,00	0,00	9.500.000,00	-
Margem bruta	19.887.780,34	827.000,00	500.000,00	0,00	-500.000,00	-
Prestações de Serviços	33.892.116,80	17.460.337,22	19.558.612,66	16.917.252,42	-2.641.360,24	-13,50%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.463.968,98	-1.452.018,55	-3.607.050,00	-1.180.348,97	2.426.701,03	-67,28%
Gastos Com o Pessoal	-897.715,42	-404.904,66	-544.049,48	-378.032,95	166.016,53	-30,51%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	11.171.792,11	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Provisões	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Imparidade (dividas a receber)	-468.632,04	-75.668,21	0,00	0,00	0,00	-
Aumentos / Reduções de justo valor	4.826.834,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Outros Rendimentos e Ganhos	12.900.930,76	5.923.294,45	5.795.625,97	6.516.508,67	720.882,70	12,44%
Outros Gastos e Perdas	-2.676.875,14	-439.137,98	-399.108,58	-1.142.180,57	-743.071,99	186,18%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	76.172.262,43	21.838.902,27	21.304.030,57	20.733.198,60	-570.831,97	-2,68%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-112.754,19	-33.803,04	-75.148,44	-56.358,96	18.789,48	-25,00%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	76.059.508,24	21.805.099,23	21.228.882,13	20.676.839,64	-552.042,49	-2,60%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	504.977,86	109.871,36	109.871,36	74.647,84	-35.223,52	-
Juros e Gastos Similares Suportados	-1.644.544,73	-875.785,25	-525.151,55	-689.985,34	-164.833,79	31,39%
Resultado antes de impostos	74.919.941,37	21.039.185,34	20.813.601,94	20.061.502,14	-752.099,80	-3,61%
Imposto sobre o rendimento do período	-20.249.332,32	-6.968.971,37	-6.868.488,64	-6.634.271,96	234.216,68	-3,41%
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos	54.670.609,05	14.070.213,97	13.945.113,30	13.427.230,18	-517.883,12	-3,71%
Varição de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	-1.200.195,23	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Resultado líquido do período	53.470.413,82	14.070.213,97	13.945.113,30	13.427.230,18	-517.883,12	-3,71%

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	Execução 2019	6M_2020		1S_2020	
		Orçamento*	Real	Desvios	
				Valor	%
Demonstração de Fluxos de caixa					
Actividades Operacionais:					
Recebimentos de clientes	114.506.936,23	35.503.338,00	8.219.536,59	-27.283.801,41	-76,85%
Pagamentos a Fornecedores	-5.393.607,57	-10.522.222,92	-1.677.479,78	8.844.743,14	-84,06%
Pagamentos ao Pessoal	-853.188,40	-544.049,48	-423.220,71	120.828,77	-22,21%
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	108.260.140,26	24.437.065,60	6.118.836,10	-18.318.229,50	-74,96%
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-21.790.432,21	-17.304.475,25	0,00	17.304.475,25	-100,00%
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional	-2.578.844,60	-12.631.800,00	-1.341.107,22	11.290.692,78	-89,38%
Fluxos de caixa das actividades operacionais	83.890.863,45	-5.499.209,65	4.777.728,88	10.276.938,53	-186,88%
Actividades de Investimento					
Recebimentos provenientes de:					
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos intangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Pagamentos respeitantes a:					
Propriedades de investimento	-78.935,36	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	-37.457,31	-5.000,00	-3.546,82	1.453,18	-29,06%
Activos intangíveis	0,00	-150.000,00	0,00	150.000,00	-100,00%
	-116.392,67	-155.000,00	-3.546,82	151.453,18	-97,71%
Fluxos de caixa das actividades de investimento	-116.392,67	-155.000,00	-3.546,82	151.453,18	-97,71%
Actividades de Financiamento					
Recebimentos provenientes de:					
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Juros e Proveitos Similares	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Pagamentos respeitantes a:					
Financiamentos obtidos	-35.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-
Juros e custos similares	-3.209.087,03	0,00	0,00	0,00	-
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-32.501,58	-13.010,52	-13.161,99	-151,47	1,16%
	-38.241.588,61	-13.010,52	-13.161,99	-151,47	1,16%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	-38.241.588,61	-13.010,52	-13.161,99	-151,47	1,16%
Variações de caixa e seus equivalentes	45.532.882,17	-5.667.220,17	4.761.020,07	10.428.240,24	-184,01%
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo	6.341.441,48	12.874.011,14	51.874.323,65	39.000.312,51	302,94%
Variações ao perimetro					
Descobertos Bancários					
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo	51.874.323,65	7.206.790,97	56.635.343,72	49.428.552,75	685,86%

***Notas Explicativas:**

Fluxos de caixa das actividades operacionais (1): Recebimentos associados às vendas de imóveis, arrendamento e compensações por ocupação de espaço. Pagamento aos fornecedores decorrentes da actividade operacional da empresa, nomeadamente fornecimentos e serviços externos e obras em imóveis propriedades da empresa. Pagamentos de impostos, nomeadamente, IRC, IMI, IMT e outros.

Fluxos de caixa das actividades de investimento (2): Aquisição de equipamento informático, administrativo e software de gestão de imóveis.

Fluxos de caixa das actividades de financiamento (3): Engloba as amortizações relativas a suprimentos e respetivo pagamento dos juros associados. Engloba, também, pagamento de dividendos ao acionista.

III - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

III.1. Recursos Financeiros globais disponíveis em 2020 e principais fontes de financiamento

No exercício de 2020, como nos anteriores, a atividade da Sociedade continua a ser assegurada por via das receitas próprias – vendas de imóveis / arrendamentos / prestação de serviços - sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

Deste modo, seja para assegurar a atividade operacional respetiva, seja para fazer face ao serviço da dívida, o financiamento da Sociedade decorre do normal desenvolvimento da sua atividade.

III.2. Recursos Utilizados

III.2.1. Análise

III.2.1.1 – Recursos Financeiros

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

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista vs. a arrecadada no 1.º semestre de 2020 (valores acumulados):

Controlo Orçamental da Receita - 1.º Semestre de 2020

Classificação económica		Previsões iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas (7)	Receitas cobradas brutas do ano e de anos anteriores (8)	Receita cobrada líquida (9)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)+(6)-(7)-(8)	Grau de execução orçamental das receitas	
Código (1)	Descrição (2)									Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
FONTE DE FINANCIAMENTO 513:											
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	0	0	3.987	171.096	0	1.960	1.960	173.123	n.d.	-
04.02.99	Multas e penalidades diversas	0	0	3.987	171.096	0	1.960	1.960	173.123	n.d.	-
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	0	849.697	704.804	316.099	0	0	1.238.402	n.d.	-
05.03.04	Administração Local	0	0	849.697	704.804	316.099	0	0	1.238.402	n.d.	-
07	VENDA BENS E SERV. CORRENTES	65.457.454	65.457.454	43.138.770	23.026.464	100.034	7.629.083	7.629.083	58.436.116	12%	12%
07.02.02	Estudos, Pareceres, Proj. e Cons.	4.160.000	4.160.000	0	0	0	0	0	0	0%	0%
07.02.99	Outros	600.000	600.000	149.542	295.520	69.491	107.865	107.865	267.706	18%	18%
07.03.02	Rendas de Edifícios	49.357.225	49.357.225	32.829.051	17.139.859	30.543	7.521.218	7.521.218	42.417.149	15%	15%
07.03.99	Outros	11.340.229	11.340.229	10.160.177	5.591.084	0	0	0	15.751.261	0%	0%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	40.421.487	40.421.487	29.230.254	3.607.257	0	498.608	498.608	32.338.903	1%	1%
09.03.04	Adm. Pública - Adm. Central - SFA	40.421.487	40.421.487	29.230.254	3.607.257	0	498.608	498.608	32.338.903	1%	1%
15	REP. N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	43.272	0	57.212	0	57.212	57.212	0	n.d.	-
15.01.01	Receitas Consignadas-RNAP	0	43.272	0	57.212	0	57.212	57.212	0	n.d.	-
FONTE DE FINANCIAMENTO 522:											
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	51.812.813	0	51.812.813	0	51.812.813	51.812.813	0	-	100%
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	0	51.812.813	0	51.812.813	0	51.812.813	51.812.813	0	-	100%
TOTAL		105.878.941	157.735.026	73.222.708	79.379.645	416.133	59.999.675	59.999.675	92.186.544	57%	38%

Euro

As projeções orçamentais do presente exercício refletiram, no essencial, as estimativas nas receitas obtidas com a venda de imóveis e as dificuldades crónicas na execução da cobrança das dívidas de rendas e compensações por ocupação de imóveis por Entidades Públicas, uma e outra sobejamente já detalhadas no presente documento.

Ainda assim, não é demais recordar que as mencionadas compensações por ocupação de imóveis decorrem da celebração, no passado, de contratos promessa de compra e venda entre a Sociedade e o Estado (ou outras entidades públicas) (i) cujos respetivos ocupantes não procederam à sua desocupação no prazo contratualmente estipulado e/ou não formalizaram os contratos de arrendamento respetivos ou (ii) cuja transmissão em favor da Sociedade e por motivo não imputável a esta, não foi ainda concretizada por não se encontrarem formalmente aptos a serem vendidos, ficando, nos termos nos mesmo previstos e em tal caso, obrigados ao pagamento das referidas compensações.

O agrupamento “04 – Taxas, multas e outras penalidades”, reflete o pagamento de uma indemnização por mora no pagamento das rendas vencidas entre 28.10.2015 e 01.04.2019, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, por parte de um dos arrendatários da Sociedade.

No agrupamento “05 – Rendimentos da propriedade”, a receitas liquidadas no ano em curso expurgadas das liquidações anuladas, contemplam os juros devidos pelas prestações referentes ao período de 12 de setembro de 2018 a 12 de fevereiro de 2020 relativas à venda dos imóveis denominados “Quartel de S. Francisco”, “Escola Prática de Cavalaria” e “Convento do Desagravo”.

O agrupamento “07 – Vendas de bens e serviços correntes” reflete a execução em apenas 33% da receita liquidada (faturada) no 1.º semestre de 2020 de rendas e compensações.

Já no que se refere ao agrupamento “09 – Venda de Bens de Investimento”, no decurso do 1.º semestre de 2020 não foram realizadas quaisquer escrituras de compra e venda, ao invés do sucedido no período homólogo em que foram celebradas 2 escrituras, no montante de 11,5 M€. O valor global cobrado de 499 m€ diz respeito ao remanescente por cobrar do valor de uma escritura celebrada em dezembro de 2019 e das prestações vencidas e devidas pelos municípios de Cascais e de Mafra.

O montante cobrado no agrupamento “15 – Reposições não Abatidas aos Pagamentos” respeita à devolução de taxas e impostos pagos indevidamente em anos anteriores.

O agrupamento 16 – Saldo da gerência anterior, no montante de 51,8 M€, dado o facto da Sociedade ter o estatuto de Entidade Pública Reclassificada (EPR), foi integrado em receita no valor transitado.

b) Análise da Despesa
Controlo Orçamental da Despesa - 1.º Semestre de 2020

Classificação económica		Dotações Iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos (5)	Descativos (6)	Compromissos assumidos (7)	Despesas pagas				Diferenças		Grau de execução orçamental das despesas	
Código (1)	Descrição (2)						Ano (8)	Dotação não comprometida (9)=(4)-(5)+(6)-(7)	Saldo (10)=[(4)-(5)+(6)]-(8)	Compromissos por pagar (11)=(7)-(8)	Face à Dot. Inicial (12)=(8)/[(5)-(5)+(6)]	Face à Dot. Corrigida (12)=(8)/[(4)-(5)+(6)]		
<i>Euro</i>														
FONTE DE FINANCIAMENTO 513														
01	DESPESAS COM O PESSOAL	1.088.099	1.088.099	0	0	473.844	437.077	614.255	651.022	36.767	40%	40%		
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	7.228.221	7.228.221	4.725.045	0	2.254.871	998.524	248.305	1.504.652	1.256.347	40%	40%		
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	1.678.359	1.902.073	0	0	908.824	223.713	993.249	1.678.360	685.110	13%	12%		
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	29.046.199	29.046.199	2.066.026	0	621.734	281.787	26.358.439	26.698.386	339.947	1%	1%		
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	27.600.151	27.376.437	0	0	1.695.084	1.500.254	25.681.353	25.876.183	194.830	5%	5%		
10	PASSIVOS FINANCEIROS	14.960.165	14.960.165	0	0	0	0	14.960.165	14.960.165	0	0%	0%		
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	16.000.000	16.000.000	0	0	0	0	16.000.000	16.000.000	0	0%	0%		
TOTAL FF 513		97.601.194	97.601.194	6.791.071	0	5.954.356	3.441.354	68.855.767	71.368.769	2.513.002	4%	4%		

Com referência ao quadro acima apresentado, os agrupamentos “03 – Juros e outros encargos” e “10 – Passivos financeiros”, decorrem do financiamento com a natureza de suprimentos existente entre a Sociedade e a acionista, entretanto renegociado.

Fruto das amortizações antecipadas efetuadas nos exercícios antecedentes, o acordo de suprimentos renegociado prevê o escalonamento do pagamento da dívida existente em 3 anos, com as amortizações a serem realizadas em 15,0 M€ no presente exercício, 10,0 M€ no próximo exercício de 2021 e 10,9 M€ em 2022.

Tal como mencionado nas primeiras páginas do presente documento, a verificar-se o cenário recessivo que ali se descreveu, comprometendo inelutavelmente os objetivos projetados nas receitas resultantes da venda de bens de investimento, a par com a diminuta execução da cobrança de rendas e compensações, mesmo admitindo a utilização do saldo de gerência de 2019, será inviável cumprir integralmente o orçamento de despesa para o exercício presente.

Realça-se que o agrupamento de aquisição de bens e serviços traduz a atividade operacional corrente da Sociedade ou seja, a promoção de levantamentos topográficos e projetos, a contratação de prestadores de serviços especializados nas mais diversas áreas sobretudo na área técnica (manutenção de PT’s, de sistemas de AVAC, de manutenção geral de edifícios, de fiscalização de obra, de segurança e coordenação em obra), avaliações várias, as obrigações de segurança e limpeza não apenas no edifício ocupado pela Sociedade mas nos inúmeros edifícios

que tem arrendados (com custos debitados subsequentemente aos inquilinos e com idêntico reflexo na receita) bem como, inúmeras outras obrigações de manutenção - reparações de coberturas, fachadas e empenas, de canalizações, de elevadores, de AVAC, de instalações elétricas - que, enquanto Proprietária e/ou Senhoria, a carteira de imóveis da Sociedade, para a mesma inexoravelmente acarreta.

Como em exercícios anteriores, publicada a Lei do Orçamento do estado para 2020, as cativações aplicadas no mencionado agrupamento 02 – aquisição de bens e serviços representam cerca de 66% face à dotação inicial, podendo, não apenas inviabilizar a consecução de qualquer trabalho no âmbito do recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público como, em acréscimo, inviabilizar igualmente a respetiva atividade operacional, a qual assenta na gestão de uma carteira de mais de 300 imóveis espalhados por todo o território nacional.

Ainda assim, mesmo tendo em conta a dimensão das cativações aplicadas e o inelutável acréscimo da despesa que o combate à pandemia acarretou e acarreta – equipamento informático, tecnologia, equipamentos de proteção, reforços de limpeza e higienização – o agrupamento 02 evidencia, no final do primeiro semestre, uma execução de apenas 40% face às dotações corrigidas expurgadas dos cativos, apenas possível em face da situação de confinamento e de teletrabalho que o estado de emergência (e o estado de exceção) ditou.

No contexto presente, haverá, todavia, de aguardar os demais impactos, desde logo ao nível da (diminuída) cobrança de receita no que se refere ao agrupamento 07 e à possibilidade de não existir qualquer receita no agrupamento 09, para aferir a natureza da gestão orçamental que será necessária – gestão flexível, descativações - de modo a não comprometer, ainda mais, o desempenho da Sociedade até final do ano em curso.

Convém reiterar, que as preocupações acrescidas de segurança – incluindo as de segurança e higiene no trabalho - decorrentes da atual situação pandémica, farão incrementar os custos de gestão dos edifícios arrendados que a Sociedade tem em carteira, seja por via de novas e reforçadas preocupações e trabalhos em termos de ventilação, climatização e circulação do ar, seja por via de desinfecções recorrentes e periódicas, associadas ao incremento dos trabalhos de limpeza, seja até por aquisição de consumíveis (máscaras, gel desinfetante, etc.), incremento de custos que a rubrica de FSE's inevitavelmente terá de vir a espelhar.

Relembra-se que entre os múltiplos edifícios sob gestão da Sociedade, boa parte são ocupados por serviços públicos, cobrindo desde simples frações autónomas com repartições de finanças, a edifícios ocupados por tribunais, forças de segurança, etc.

Recorda-se também, que para o exercício em curso e porque a atividade de promoção imobiliária assume um papel determinante na valorização dos ativos da Sociedade, justificou-se, em termos de projeções, estimar um valor em estudos e projetos de 720 m€, não apenas para o mencionado segmento mas também para apoio ao segmento do arrendamento, o qual se tem vindo a revelar crucial na geração de receitas da Sociedade, por via do licenciamento de obras de reconversão em edifícios de escritórios que dos mesmos necessitam.. No primeiro semestre de 2020 foram executados 118,7 m€, valor que compara com os 189,7 m€ do período homólogo, demonstrando que, não obstante o regime de teletrabalho que abrangeu a quase totalidade do 2º trimestre do exercício, foi possível assegurar a atividade operacional da Sociedade em moldes (quase) habituais.

Esclarece-se igualmente que, também nesta rubrica, é acomodado um montante destinado ao pagamento de comissões sobre as vendas, o qual, apesar de sempre previsto e orçamentado em anos anteriores, mas nunca executado ou executado apenas marginalmente – 89 m € em 2019 - não pode deixar de existir sob pena de comprometer, a qualquer altura, a possibilidade de concretizar uma operação (maior) por via da impossibilidade do pagamento da comissão em causa.

Igualmente e no que à despesa concerne, relembra-se que o orçamento para 2020 reflete os compromissos devida e atempadamente projetados no PAO 2020 ou seja, (i) o incremento do agrupamento “06 – Outras despesas correntes” por via do IRC – pagamento de um total de 26,2 M€, dos quais 7,4 M€ relativos ao ano de 2019 e 18,8 M€ relativos a pagamentos e adiantamentos por conta respeitantes ao presente ano de 2020; (ii) o incremento do agrupamento “07 – Aquisições de Bens de Capital” por via do pagamento de 12,2 M€ de dívida à SAGESECUR, resultante da compra de um terreno em Lisboa, em 2018, no âmbito de uma operação gizada intragrupo pela acionista comum PARPÚBLICA, terreno entretanto já revendido pela Sociedade em 2019 numa operação cuja mais valia bruta dela resultante foi de 9,1 M€; (iii) finalmente, o incremento do agrupamento “11 – Outras Despesas de Capital” em face do pagamento à acionista PARPÚBLICA de 15 M€ em dividendos resultantes do lucro obtido no exercício de 2019 e em obediência ao disposto no art.º 294º da lei comercial.

Por forma a que a Sociedade tenha liquidez para solver a despesa atrás mencionada – 54,4 M€ – conforme anteriormente referido, foi solicitada , pelos meios próprios, a necessária autorização para a aplicação em despesa do saldo de gerência de 2019 -51,8 M€ - autorização que à data da redação do presente relatório se continua a aguardar.

Faz-se notar que, mesmo que a Sociedade cumprisse, no exercício em curso, o objetivo de vendas de 40 M€, o produto das mesmas eventualmente resultante, acrescido das outras receitas da Sociedade estimadas para o presente exercício, dificilmente faria face, sobretudo dada a crónica e fraca execução da receita de rendas e compensações, e ao valor agregado das três rubricas atrás identificadas, às demais despesas de investimento e impostos compreendidas nos Agrupamento 06 e 07 (16,2 M€) e à amortização da dívida em suprimentos e respetivo serviço – agrupamentos 03 e 10 – 16,6 M€.

Ora, se tal como já se referia no PAO2020, o cumprimento do objetivo de vendas de 40 M€ no corrente exercício se revelava de complexa consecução em virtude da antecipação (providencial), em 2019, de algumas das vendas planeadas para o ano em curso e sobretudo, das mais recentes políticas públicas de habitação que vieram “retirar” imóveis à Sociedade para os afetar ao FNRE/IHRU e condicionar a respetiva estratégia de vendas por via do art.º 83º da Lei Orgânica do XXII Governo Constitucional, face à situação pandémica que presentemente se vive e à situação económica que a mesma provocou, o cumprimento de tal objetivo revela-se impossível.

Conclui-se, assim, ser impossível à Sociedade fazer face aos compromissos do exercício presente sem a utilização do saldo de gerência gerado em 2019, sendo importante fazer também notar que, mesmo que autorizada a respetiva utilização, em face da fraca execução de receita não é seguro que consiga solver todos os demais compromissos, desde logo a planeada amortização de suprimentos prevista para o ano em curso (Agrupamento 10 – 15 M€).

Acrescenta-se que a despesa a efetuar com recurso ao saldo de gerência – impostos, dividendo à PARPÚBLICA, pagamento da dívida SAGESECUR – é toda ela realizada dentro do perímetro de contas nacionais”, tendo quer a PARPÚBLICA, quer a SAGESECUR, contemplado nos respetivos orçamentos de receita os recebimentos atrás mencionados.

III.2.1.2. – Recursos Humanos

A execução em 40% da despesa orçamentada em gastos com pessoal face aos expeáveis 50%, traduz o impacto das vicissitudes dos contratos de trabalhos de alguns dos colaboradores (licenças de distinta natureza) e o facto dos gastos associados à contratação de novos colaboradores terem ficado aquém do orçamentado.

Para esta diferença, como igualmente referido, contribuiu decisivamente a saída em dezembro do ano transato, não prevista em orçamento, de um dos colaboradores da Sociedade ao abrigo da figura da cedência para Gabinete e a não reintegração, no passado mês de abril, de outra das

colaboradoras da Sociedade, cedida em 2019, por 1 ano, ao abrigo do regime da cedência por interesse público. Contribuiu também o facto de, dado o contexto e contrariamente às projeções efetuadas no PAO 2020, a Sociedade não haver procedido à substituição do colaborador que se reformara em agosto de 2019. Em sentido inverso e igualmente contemplado no orçamento para o ano em curso, em 1 de janeiro do corrente, a Sociedade integrou no respetivo quadro de pessoal uma colaboradora cedida por outra participada do universo PARPÚBLICA, colaboradora que com ela e desde há vários anos vinha trabalhando ao abrigo da cedência parcial de colaboradores.

Refira-se também que nos domínios administrativo, financeiro e de recursos humanos, a Sociedade manteve o recurso, à semelhança do que vem acontecendo desde a reestruturação ocorrida em 2015, ao apoio (em cedência parcial) de colaboradores de outras empresas do Grupo (Parpública) no âmbito dos chamados recursos partilhados intragrupo.

III.3. Resultados Previstos e Análise de Desvios

Do atrás exposto, apesar do desafiante e difícil cenário vivido desde meados de março, pode concluir-se que o primeiro semestre do exercício encerra com um evidente bom desempenho da execução orçamental, com a cobrança das receitas de rendas e compensações, ainda que substancialmente inferior à prevista e liquidada, a superar a despesa efetuada no mesmo período, a qual, compreensivelmente, revela taxas de execução manifestamente aquém das que se haviam orçamentado.

Do mesmo modo, a impossibilidade de cobrança de aproximadamente 67% do montante faturado em rendas e compensações, justifica que a Sociedade mantenha em carteira, salvo operações pontuais, os imóveis geradores do montante remanescente, sob pena de comprometer definitivamente a tesouraria respetiva e a capacidade de financiar a respetiva atividade operacional e de solver os seus compromissos.

Dados os tempos de enorme incerteza e mesmo sabendo-se não existirem razões de otimismo, é impossível estimar a real dimensão dos impactos que a crise atual terá na economia nacional, no setor imobiliário e, em razão de ambos, na atividade da Sociedade.

Por ora, encerrado que está o primeiro semestre e como transparece das páginas do presente, não foram os riscos de tesouraria, apenas refletidos na contabilidade orçamental, e ser-se-ia levado a crer que, em face de um resultado bastante alinhado com as projeções efetuadas no PAO 2020 em outubro de 2019, o contexto seria o de *“business as usual”*.

Todavia, em face do que ficou dito nas primeiras páginas do presente, provavelmente, só o segundo semestre do ano dará a medida real do impacto da crise económica no balanço da Sociedade, esperando-se que mercê de uma estrutura de encargos fixos assaz comprimida, de um reduzido nível de dívida e de um ativo em imóveis, periodicamente avaliado ao justo valor de mercado mas assente em pressupostos conservadores, a mesma consiga superar as dificuldades que o futuro próximo antecipa.

Lisboa, 31 de julho de 2020

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

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal Não Executivo

IV – RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL