



# ESTAMO



**RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL**

**E DE**

**ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE**

**TERCEIRO TRIMESTRE**

**ANO 2022**

**REFERENCIAIS:**

**CONTABILIDADE PATRIMONIAL (IFRS)**

**CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL**

## ÍNDICE

<b>1. ENQUADRAMENTO PRÉVIO .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO - GRANDES DESENVOLVIMENTOS NO TRIMESTRE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA SOCIEDADE NO ÚLTIMO TRIMESTRE .....</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO I - CONTABILIDADE PATRIMONIAL .....</b>	<b>15</b>
4. Demonstração da Posição Financeira - Explicação principais desvios .....	15
5. Demonstração de Resultados (DR) - explicação principais desvios .....	22
6. Demonstração dos fluxos de caixa (DFC) - explicação principais desvios.....	24
<b>7. PERSPETIVAS de negócio para o trimestre seguinte .....</b>	<b>25</b>
<b>8. Evolução do Plano de negócios e investimentos para 2022 .....</b>	<b>29</b>
8.1. Evolução do plano de recursos humanos .....	29
8.2. Evolução da recuperação do stock em dívida .....	30
8.3. Evolução do PROJETO pip e outras atividades públicas.....	32
8.4. Restantes serviços prestados ao estado .....	33
<b>CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL .....</b>	<b>35</b>
9. Análise dos Capítulos da Receita .....	35
10. Análise dos Agrupamentos da Despesa .....	37
<b>RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL .....</b>	<b>41</b>

## **1. ENQUADRAMENTO PRÉVIO**

O Plano de Atividades e Orçamento para 2022 (PAO 2022), foi tempestivamente submetido pela ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (adiante Sociedade ou ESTAMO) nos meios próprios em setembro de 2021, tendo merecido a aprovação da respetiva Tutela, a Secretaria de Estado do Tesouro, após parecer favorável da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), pelo Despacho nº 30/2022, de 15 de janeiro do corrente. Em 14 de julho de 2022 foi inserida em SIRIEF uma alteração ao PAO 2022 inicialmente aprovado. Esta alteração foi aprovada por despacho de Sua Excelência o Sr. Ministro das Finanças de 31 de agosto de 2022 e, é a que serve de base para as projeções mencionadas no presente documento.

Não obstante, ao ter sido qualificada, em 2014, como Entidade Pública Reclassificada (EPR) a ESTAMO passou a estar incluída no subsetor 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 orçamental, obedecendo ao enquadramento jurídico-orçamental que, em cada momento, estiver em vigor.

Relativamente às demonstrações financeiras (Referencial da Contabilidade Patrimonial), as mesmas 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).

Nem sempre existe coincidência de critérios entre a ótica da contabilidade orçamental e a da contabilidade patrimonial.

Duas notas preliminares, referentes a aspetos traduzidos neste REO e que justificarão no futuro próximo particular atenção da gestão, uma quanto ao significativo, consistente e condicionante aumento das dívidas de clientes, outra, que não deixa de estar relacionada, com aquela, a propósito das exigências de liquidez para que a empresa possa cumprir o seu objeto estatutário e os novos desafios de um processo de reorganização que no curto prazo terá de ser concretizado.

Constituída em 18 de agosto de 1993, o capital social de ESTAMO, totalmente realizado, é, na atualidade, de 850,00 M€ sendo detido integralmente pela PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A.

Fruto da alteração estatutária introduzida em 2017, a Sociedade 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. Ou seja, um objeto em tudo idêntico ao de qualquer outra sociedade imobiliária.

A respetiva equipa de colaboradores conta, à presente data, com 10 elementos (contabilizando já a saída da colaboradora oficializada já em outubro), essencialmente vocacionados para funções técnicas, comerciais e jurídicas, aos quais se junta, uma equipa de gestão com 3 membros executivos, encontrando-se ainda em aberto um membro não executivo. As restantes funções inerentes ao funcionamento da Sociedade são asseguradas em regime de partilha de recursos humanos com a acionista PARPÚBLICA.

## **2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO - GRANDES DESENVOLVIMENTOS NO TRIMESTRE**

A seguir a dois anos absolutamente históricos no mercado imobiliário comercial em Portugal (2018 e 2019), durante os quais se atingiram recordes absolutos de investimento no setor (3.350,00 M€ em 2018 € e uns adicionais 3.000,00 M€ em 2019), os anos de 2020/2021 pautaram-se pelo adiamento de decisões por parte dos investidores e, concomitantemente, pela acentuada redução de negócios concretizados em número e montante mercê do impacto da pandemia da COVID 19, especialmente no segmento de escritórios, o segmento mais relevante no negócio da Sociedade.

Quando se esperava uma forte recuperação na sequência do controlo da pandemia, eis que se dá a invasão da Ucrânia pela Rússia em fevereiro de 2022, fator que tem condicionado fortemente, desde há seis meses, toda a atividade económica, exacerbando as pressões inflacionistas, já de si elevadas antes deste acontecimento, e motivando a inversão total da política monetária dos bancos centrais.

É agora certa a subida das taxas de juro de curto prazo a um ritmo mais elevado do que o inicialmente esperado, tanto na zona Euro como nos EUA, o que implicará, tanto para os particulares como para as empresas um aumento considerável dos custos de financiamento já em 2022 a refletir-se-á também em 2023, variável fundamental para o equilíbrio do mercado imobiliário a longo prazo.

A aprofundar o efeito inflacionista atrás referido temos assistido também (i) a disrupções várias nas cadeias logísticas e de produção, nomeadamente devido à política de COVID zero por parte da China, o maior produtor mundial de muitos dos produtos tecnológicos incorporados nas principais indústrias mundiais, e (ii) às interrupções do fornecimento de energia (gás e produtos derivados do petróleo) por parte da Rússia devido às tensões geopolíticas. Todos

estes efeitos conjugados já produziram um aumento dos custos de construção nova desde janeiro de 2021 e até maio de 2022 de 16,5%, valor que continua com tendência a crescer durante 2022.

Não obstante, estima-se que o mercado imobiliário de investimento em 2023 mantenha o crescimento, embora a uma velocidade bem mais moderada que a atual, não colocando em causa Portugal como um destino atrativo e seguro para os investidores, devendo o ano de 2022 fechar com números substancialmente melhores que os anos pandémicos de 2020 e 2021. O corrente ano está a revelar-se, no que ao mercado de escritórios diz respeito um ano ímpar, com a cidade de Lisboa a encerrar o primeiro semestre com uma média de 1.600 m<sup>2</sup> tomados por cada transação (um *take-up* de 168.000 m<sup>2</sup>, correspondendo este valor a 104 transações) valor nunca visto, estimando a JLL que a manter-se este ritmo até final do corrente ano este seja o melhor ano de sempre no segmento comercial de escritórios. No Porto a atividade semestral do mesmo segmento ascende a 30.000 m<sup>2</sup>, num total de 35 operações, o que representa um forte crescimento face aos níveis do primeiro semestre dos últimos 3 anos.

Até ao final de 2022, e em Lisboa, é esperada a conclusão de novos 46.000 m<sup>2</sup>, dos quais 52% já estão pré-arrendados. Os novos projetos vêm conferir uma nova dinâmica aos valores de renda praticados, que aliados a uma procura crescente e mais exigente, abrem caminho para subidas nos valores de renda. A renda prime atingiu no segundo trimestre os 26€/m<sup>2</sup>/mês, uma subida de 4% face ao primeiro trimestre de 2022.

Como refere a Savills os investidores internacionais que se deslocam ou expandem a sua atividade para o mercado nacional, têm reconhecido em Portugal sólidos fundamentos de mercado que sustentam a sua tomada de decisão: segurança, estabilidade política e social, custo de vida competitivo, mão de obra qualificada, entre outros, algo que não se prevê se altere significativamente em 2023.

Os maiores riscos para 2023 encontram-se no mercado imobiliário residencial, mercado ao qual a ESTAMO não está atualmente diretamente exposta, e que segundo um estudo da *Bloomberg Economics*, publicado em junho passado, poderá apresentar alguns sinais de sobrevalorização. Esta conclusão é produto da análise de cinco indicadores dois dos quais, e mais importantes são: (i) o índice “Preço / Retorno” está muito elevado (+56%) em Portugal, o que significa que o preço para compra de um imóvel está muito acima do valor para arrendar o mesmo imóvel e (ii) o índice “Preço / Renda Familiar” está também elevado (+47%) e em crescimento, o que significa que as famílias demorarão cada vez mais tempo a pagar o imóvel. Embora este seja um risco real para 2023 um colapso no estilo de 2008 é improvável dado que os critérios de aprovação dos credores são atualmente muito mais criteriosos do que eram aquando da crise anterior, assim como as poupanças das famílias são hoje mais robustas, até por via dos anos pandémicos e há ainda em Portugal um desequilíbrio entre a oferta e a procura de ativos residenciais.

O setor de retalho observou comportamentos distintos no decorrer da primeira metade do ano 2022. No primeiro trimestre, os planos de expansão dos operadores mantiveram-se estáveis, após um período de contenção provocado pela pandemia. Contudo, o conflito na Ucrânia, o aumento da inflação e as ruturas nas cadeias de abastecimento, trouxeram uma nova realidade, conduzindo à adoção de estratégias mais conservadoras, tentando navegar ao ritmo da evolução dos eventos e da conjuntura económica mundial.

Não obstante os desenvolvimentos acima referidos, o setor do retalho alimentar destacou-se. Os supermercados de proximidade foram responsáveis pela maior dinamização do consumo na área do retalho, a par do e-Commerce, que impulsionou novos modelos de negócio e diversificou os canais de distribuição das empresas do setor alimentar. Também os Retail Parks continuaram a ser uma classe de ativos atrativa para marcas e investidores que reconhecem o

seu elevado grau de resiliência, enquanto o movimento dos centros comerciais começou a melhorar em direção aos níveis pré-pandemia.

Finalmente, e no que diz respeito ao setor Industrial & Logística, o mercado nacional registou um volume de absorção de cerca de 160.000m<sup>2</sup>. Este número está mesmo assim 24% abaixo dos valores verificados no mesmo período de 2021, o que prova que este é o setor com mais dificuldades em recuperar os valores pré-pandemia, o que não é de estranhar dadas as alterações estruturais dos hábitos de consumo que a pandemia veio trazer. De qualquer forma, para os próximos quatro anos, este mercado, só na área metropolitana de Lisboa, deverá contar com cerca de 288.000m<sup>2</sup> de novos espaços, sendo que 45% já estão em fase de pré-arrendamento. Neste setor a modernidade, inovação e sustentabilidade são critérios chave para a decisão dos interessados em arrendar espaço.

Tendo em consideração que a carteira da ESTAMO é composta, em boa parte, por imóveis comerciais (particularmente de serviços) e terrenos, o comportamento do segmento imobiliário comercial será assim de primordial importância para o desenvolvimento futuro do negócio da Sociedade.

Sem otimismo excessivos, ou pessimismos injustificados, mas com a cautela que o momento económico aconselha, dir-se-á que o ano de 2023, no que ao mercado imobiliário respeita, deve sofrer as consequências do arrefecimento económico, produto do combate à inflação, mas, ainda assim manter a resiliência que tem sido seu apanágio, impondo-se, ainda assim, uma abordagem prudente por parte da ESTAMO.

O terceiro trimestre de 2022, não alterou as perspetivas económicas no futuro próximo, mantendo-se como incógnita principal o grau de incremento das taxas diretoras dos bancos centrais necessário para travar as pressões inflacionistas, não tendo, até ao momento ainda sido atingido o “pico” da inflacionista.



A Sociedade terá de tentar manter o elevado nível de ocupação da sua carteira de escritórios, substituindo, no mais curto prazo possível, as esperadas e eventuais saídas de inquilinos, de modo a minimizar as consequências de quaisquer perdas de receita.

Tendo em consideração as novas tendências do mercado de escritórios pós pandemia e as diferentes e novéis necessidades dos arrendatários, também a ESTAMO terá de ajustar a sua oferta às novas realidades, aumentando moderadamente a área locável dos ativos sob sua gestão.

A perda potencial de área de venda/arrendamento decorrente da mobilização de importantes ativos da ESTAMO para execução de políticas públicas (habitação e residências estudantis) que se tem vindo a verificar, a compasso com o processo de reorganização da empresa reforçará significativamente os desafios no futuro próximo, num contexto de imprevisibilidade que não pode deixar de ser tido em conta pela gestão.

Em todo o caso, para obviar a tais dificuldades e para poder fazer face aos compromissos que a despesa projetada para o próximo ano evidencia, a Sociedade reforçará a aposta na elaboração de instrumentos urbanísticos para os imóveis da respetiva carteira que o justifiquem, continuando a visar a valorização do património da sua propriedade numa perspetiva de *highest and best use*, o incremento da respetiva liquidez e as condições de atratividade.

Tendo em conta, aliás, a sua posição, justifica-se que a Sociedade continue a procurar reforçar a respetiva carteira de edifícios de escritórios reabilitados, na atualidade com praticamente 100% da ABL existente colocada, de modo a proporcionar, designadamente aos serviços públicos interessados, a oferta de instalações de qualidade, por períodos estáveis e em

condições de mercado. Neste enquadramento, havendo disponibilidade orçamental e num contexto de eventual arrefecimento dos preços, não se descarta uma vez mais a possibilidade de estudar, pontualmente, algumas operações de aquisição de imóveis para reforço do segmento de arrendamento.

Já durante 2022 (e até final de setembro) o projeto de regularização de imóveis do Estado atingiu os 354 imóveis em regularização (dos quais 63% já concluídos), número muito baixo das necessidades que uma gestão de património eficiente e eficaz exige, dado que só se consegue realizar uma boa gestão imobiliária quando se conhece o que existe nas suas mais diversas perspetivas.

No futuro próximo alargar-se-á e aprofundar-se-á a prestação de serviços neste domínio, garantindo que em exercícios futuros melhor se cumprirá o seu escopo estatutário: a otimização do património imobiliário do Estado, o arrendamento, também a entidades públicas, e a alienação de património excedentário; serviços que permitirão igualmente ao Estado destinar melhor e mais facilmente imóveis às políticas que, em cada momento, configurarem a respetiva estratégia de serviço do interesse público.

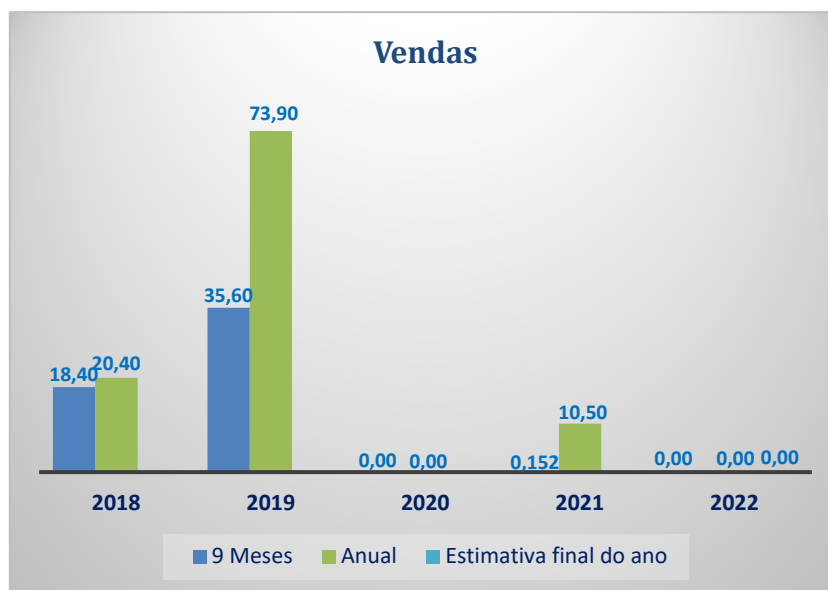
A reduzida litigância associada às vendas evidencia a *due diligence* interna prévia a que são sujeitos todos os imóveis a vender, sejam eles edifícios devolutos ou arrendados, terrenos, frações autónomas, edifícios singulares ou conjuntos de edifícios, sinal das competências adquiridas nesta área; é verificada a regularidade e coincidência das inscrições matriciais e registais, a regularidade das licenças ou títulos que as substituam, a respetiva situação fiscal, os ónus que porventura existam, os parâmetros urbanísticos quando estabelecidos, tudo elementos cujo suporte documental respetivo é integralmente disponibilizado no sítio da Sociedade no momento da venda.

### 3. ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA SOCIEDADE NO ÚLTIMO TRIMESTRE

#### ❖ COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Durante os primeiros nove meses de 2022, a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel, em linha com o verificado nos períodos homólogos do triénio antecedente- 2019/2021. Igualmente, não se registou qualquer venda nos primeiros nove meses do ano.

O gráfico que se segue apresenta, **em M€**, a evolução do valor de venda de imóveis relativamente ao quinquénio de 2018/2022, por referência ao terceiro trimestre e ao acumulado de cada ano do período (apresentando-se, relativamente a 2022, como acumulado do ano, o montante resultante das projeções para o período).



#### ❖ RENDAS, COMPENSAÇÕES e INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS

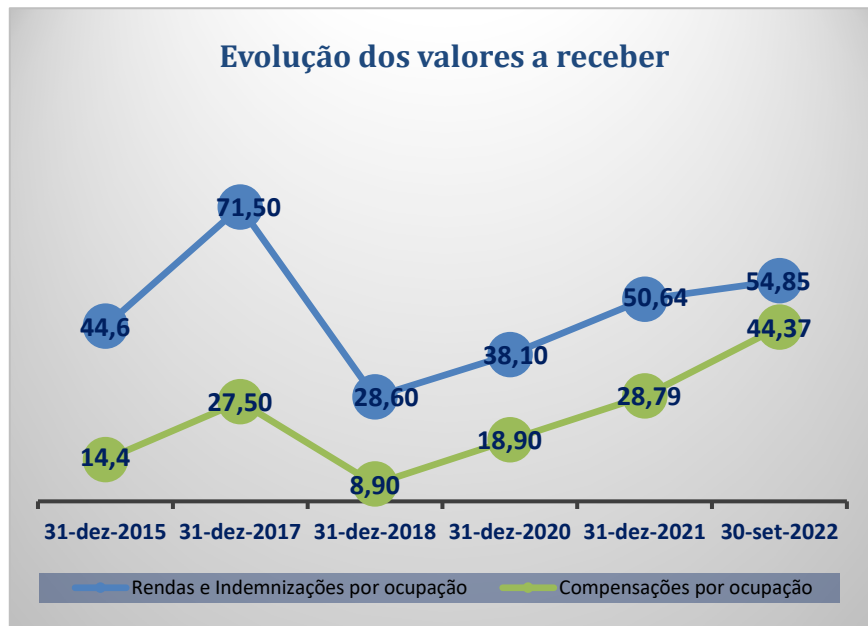
Os proveitos com as rendas e indemnizações por ocupação (26,01 M€) e compensações por ocupação de imóveis (9,04 M€) ascendiam, em 30 de setembro de 2022, a 35,05 M€,

registando um ligeiro aumento, de 0,89% face ao período homólogo (34,74 M€) em face da do aumento global da área arrendada.

A dívida acumulada de clientes resultante de rendas, indemnizações, compensações e refaturações de consumos, faturadas e não pagas, totalizava, no final do 3º trimestre, cerca de 99,22 M€ (31dez21: 79,43 M€ e 30set21: 76,60 M€) revelando a mesma tendência de incremento progressivo registada em anos anteriores. Em suma, dos cerca de 3,90 M€ de rendas e compensações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 1,75 M€ foram efetivamente recebidos, montante que, em qualquer caso, compara com os cerca de 1,67 M€ recebidos em média e mensalmente, no período homólogo. Com efeito, regista-se positivamente a evolução da taxa média de recebimentos no terceiro trimestre de 2022 de 43,4%, por comparação com a de 43,2% registada no 3º trimestre do ano transato.

Ainda assim, a cobrança nem sequer alcança os 50%, comprometendo inevitavelmente a tesouraria da Sociedade e fazendo perigar a respetiva capacidade de fazer face aos encargos assumidos, os quais, para além do desenvolvimento normal da atividade operacional, implicam o pagamento, em 2022, de cerca de 15,5 M€ em IRC, de 5,11 M€ em dividendos e de 10,96 M€ de dívida remunerada acrescida dos respetivos encargos, sendo de inquestionável importância o contributo do saldo de gerência de 2021 (3,78 M€) cuja utilização para a respetiva afetação em despesa, no caso ao pagamento (parcial) do IRC efetuado em junho, foi já autorizada. (despacho de autorização emitido em outubro de 2022)

O gráfico seguinte mostra, **em M€**, a evolução dos valores em dívida relativos a rendas, compensações e indemnizações faturadas nos termos contratualmente estipulados.



#### ❖ GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS

Conforme se deu conta no documento de prestação de contas de 2021, tendo em conta que a alteração da fórmula de cálculo do Rácio de Eficiência Operacional (REO) que vigorou no triénio 2019/2021, por efeito da perda de importância do segmento de vendas em face das restrições que ao mesmo as novas políticas públicas de habitação impuseram, deixou de ter razão de ser, o PAO 2022 retomou a fórmula de cálculo constante das Instruções relativas à sua elaboração. Com efeito, a ausência ou atividade diminuta do segmento de vendas eliminaram as distorções que a componente de CMVMC implicava no referido ratio, justificando o abandono de uma fórmula adotada para permitir à Sociedade cumprir o desígnio da acionista - incremento exponencial do segmento de vendas - evidenciando em simultâneo os efeitos de uma gestão enxuta de quaisquer redundâncias ou sobrecustos como, aliás, a análise das componentes de gastos de pessoal e de FSE's, de *per si*, sempre o evidenciaram.

Deste modo, apresenta-se seguidamente o quadro com os dados do Rácio de eficiência operacional relativo ao terceiro trimestre de 2022 de acordo com a fórmula indicada nas instruções de preparação do Plano de Atividades e Orçamento de 2022:

	<i>unidade: euros</i>		
	<b>3T2022</b>	<b>3T2021</b>	<b>Ano 2021</b>
<b>GO</b>	<b>2.176.760,78</b>	<b>2.213.446,22</b>	<b>9.494.600,65</b>
CMVMC	-	152.425,00	6.626.392,75
FSEs	1.570.789,12	1.475.814,45	2.034.939,81
Gastos com pessoal	605.971,66	585.206,77	833.268,09
<b>VN</b>	<b>35.259.672,61</b>	<b>35.073.347,69</b>	<b>57.313.892,48</b>
Vendas	-	152.425,00	10.531.630,85
Prestações de Serviços	26.215.928,04	26.118.640,85	35.044.795,37
Compensações	9.043.744,57	8.802.281,84	11.737.466,26
<b>Rácio GO/VN</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,3%</b>	<b>16,6%</b>

O rácio de eficiência de setembro de 2022 face ao seu homólogo de 2021 registou uma melhoria (-0,14%) tendo o mesmo resultado dos seguintes efeitos conjugados:

1. **Gastos de Pessoal:** os custos de estrutura sofreram um aumento global de 5,62% mercê também do incremento dos Gastos com Pessoal em 20,7 m€ (+3,6%), explicado pelo pagamento de cerca de 50 m€ (não orçamentado) de indemnizações e acertos de contas da administração cessante, conjugado com a contratação de dois novos colaboradores durante o 3º trimestre (recrutamento aprovado na alteração do PAO 2022 submetida e aprovada em agosto 2022);
2. Os **FSE's** também sofreram um incremento ao período homólogo no montante de 94 m€ (+6,4%), sendo que não fora o incremento dos gastos relativos aos trabalhos de inventariação e regularização de imóveis de Estado que atingiram nos primeiros 9 meses de 2022 os 140,7 m€ (vs. 67,7 m€ contabilizados no período homólogo de 2021) e os FSE's teriam aumentado somente em 22,5 m€ ou seja 1,5%, o que merece especial consideração face à inflação prevista para 2022 (7,4%). Refira-se que os custos dos trabalhos de inventariação e regularização de imóveis não têm ainda a correspondente

contrapartida no Volume de Negócios, uma vez que nunca foi assinado o Acordo entre as partes que deveria titular os termos da colaboração entre ambas as partes.

3. Os Serviços Prestados e Compensações apresentaram um aumento em termos homólogos de 183,0 m€, efeito conjugado da (i) alienação do imóvel do Antigo Hospital do Desterro em dezembro de 2021 (que reduziu em 26,5 m€/mês as rendas) e da desocupação por um privado de um piso no imóvel da Rua Braamcamp, 90; (ii) do novo arrendamento da área devoluta deste último imóvel a partir de março de 2022 e do início do arrendamento do imóvel EP Portimão ao Turismo de Portugal e (iii) da atualização legal das rendas e compensações (0,43% e 2,74% respetivamente), efeitos esses (alínea ii e iii) que mais do que compensaram o aumento dos custos de estrutura;
4. Note-se que o facto de não ter havido vendas em 2022, por comparação com a alienação de um imóvel em 2021 no mesmo período no valor de 152 m€ e sem geração de mais ou menos valias, permitiu também melhorar o rácio, dada a fórmula de cálculo do mesmo.

## CAPÍTULO I - CONTABILIDADE PATRIMONIAL

## 4. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA - EXPLICAÇÃO PRINCIPAIS

## DESVIOS

ESTAMO, SA	31-12-2021	30-09-2021	30-09-2022		Unidade: Euro			
			Real	Real	Orçamento	Real	3ºT_2022	
							Desvios	
Demonstração da Posição Financeira					Valor	%		
<b>Activo</b>								
<b>Activo não corrente</b>								
Activos fixos tangíveis	50.017,70	59.044,67	20.462,32	33.035,65	12.573,33	61,45%		
Propriedades de investimento	116.539.061,00	113.965.301,00	116.539.061,00	116.539.061,00	0,00	0,00%		
Activos intangíveis	0,00	42,22	150.000,00	0,00	-150.000,00	-100,00%		
Ativos sob direito de uso	42.092,18	44.868,27	15.690,71	22.732,73	7.042,02	44,88%		
Outras contas a receber	22.545.593,52	22.059.405,91	22.455.318,15	22.510.144,04	54.825,89	0,24%		
Activos por Impostos Diferidos	9.567.357,46	9.380.759,60	9.567.357,46	9.542.495,61	-24.861,85	-0,26%		
<b>Total do Activo não corrente</b>	<b>148.744.121,86</b>	<b>145.509.421,67</b>	<b>148.747.889,64</b>	<b>148.647.469,03</b>	<b>-100.420,61</b>	<b>-0,07%</b>		
<b>Activo corrente</b>								
Inventários	735.063.357,16	740.560.212,79	748.628.335,88	735.872.212,29	-12.756.123,59	-1,70%		
Clientes	79.436.839,56	76.603.880,62	77.382.934,60	99.217.883,92	21.834.949,32	28,22%		
Estado e Outros Entes Públicos	313.141,06	314.969,03	323.847,57	0,00	-323.847,57	-100,00%		
Outras contas a receber	6.294.600,18	6.718.080,04	6.143.020,91	7.217.831,18	1.074.810,27	17,50%		
Diferimentos	63.331,85	127.660,77	17.946,48	140.945,28	122.998,80	685,36%		
Caixa e Depósitos Bancários	3.970.929,78	19.315.406,62	7.837.890,55	2.136.624,90	-5.701.265,65	-72,74%		
<b>Total do Activo corrente</b>	<b>825.142.199,59</b>	<b>843.640.209,87</b>	<b>840.333.975,99</b>	<b>844.585.497,57</b>	<b>4.251.521,58</b>	<b>0,51%</b>		
<b>Total do Activo</b>	<b>973.886.321,45</b>	<b>989.149.631,54</b>	<b>989.081.865,63</b>	<b>993.232.966,60</b>	<b>4.151.100,97</b>	<b>0,42%</b>		
<b>Capital Próprio e Passivo</b>								
<b>Capital Próprio</b>								
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	0,00	0,00%		
Reservas Legais	4.506.165,67	4.506.165,67	6.018.015,24	6.018.015,24	0,00	0,00%		
Resultados Transitados	57.942.475,57	57.942.475,57	81.559.355,70	81.559.355,70	0,00	0,00%		
Resultado líquido do período	30.236.991,48	21.614.314,81	22.546.834,44	22.771.247,38	224.412,94	1,00%		
<b>Total do Capital Próprio</b>	<b>942.685.632,72</b>	<b>934.062.956,05</b>	<b>960.124.205,38</b>	<b>960.348.618,32</b>	<b>224.412,94</b>	<b>0,02%</b>		
<b>Passivo</b>								
<b>Passivo não corrente</b>								
Provisões	8.811.747,07	6.580.569,66	8.811.747,07	8.811.747,07	0,00	0,00%		
Financiamentos Obtidos	0,00	10.906.502,92	0,00	0,00	0,00	-		
Contratos de locação financeira	15.897,28	39.493,51	8.955,96	15.897,28	6.941,32	77,51%		
Passivos por Impostos Diferidos	3.813.123,41	3.161.416,48	3.813.123,41	3.813.123,41	0,00	0,00%		
<b>Total Passivo não corrente</b>	<b>12.640.767,76</b>	<b>20.687.982,57</b>	<b>12.633.826,44</b>	<b>12.640.767,76</b>	<b>6.941,32</b>	<b>0,05%</b>		
<b>Passivo corrente</b>								
Fornecedores	47.783,47	195.082,24	260.775,00	126.468,81	-134.306,19	-51,50%		
Estado e outros entes públicos	4.600.828,75	2.251.018,17	2.292.817,74	1.069.656,29	-1.223.161,45	-53,35%		
Accionistas / Sócios	0,00	3.817.045,26	0,00	5.108.261,78	5.108.261,78	0,00%		
Financiamentos Obtidos - Suprimentos + juros	10.906.502,92	10.105.391,69	10.961.483,64	10.961.483,64	0,00	0,00%		
Contratos de locação financeira	27.663,21	7.148,98	10.156,92	6.988,83	-3.168,09	-31,19%		
Outras contas a pagar	1.336.439,86	1.414.658,58	1.157.897,75	1.330.018,41	172.120,66	14,86%		
Outras contas a pagar - imóveis	0,00	15.035.580,27	0,00	0,00	0,00	0,00%		
Diferimentos	1.640.702,76	1.572.767,73	1.640.702,76	1.640.702,76	0,00	0,00%		
<b>Total Passivo corrente</b>	<b>18.559.920,97</b>	<b>34.398.692,92</b>	<b>16.323.833,81</b>	<b>20.243.580,52</b>	<b>3.919.746,71</b>	<b>24,01%</b>		
<b>Total do passivo</b>	<b>31.200.688,73</b>	<b>55.086.675,49</b>	<b>28.957.660,25</b>	<b>32.884.348,28</b>	<b>3.926.688,03</b>	<b>13,56%</b>		
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>	<b>973.886.321,45</b>	<b>989.149.631,54</b>	<b>989.081.865,63</b>	<b>993.232.966,60</b>	<b>4.151.100,97</b>	<b>0,42%</b>		

O valor do Activo da Sociedade era de 993,23 M€ a 30 de setembro de 2022, evidenciando um aumento de cerca de 19,35 M€ face ao fecho de contas de 2021 (973,88 M€), ou seja, cerca de 1,99%, resultado, em boa parte, do incremento desde final do ano transato e até ao final do terceiro trimestre do saldo de Clientes em 19,78 M€.

Comparando o Activo da Sociedade a 30 de setembro de 2022 com o orçamentado a essa data, verifica-se um desvio positivo de 4,15 M€ (+0,42%) explicado por uma variação positiva



na rubrica de clientes (+21,83 M€) não totalmente anulada por uma redução de Caixa e Depósitos Bancários (-5,70 M€) e de Inventários e Propriedades de Investimento (efeito combinado de (-12,76 M€) devido à menor execução do investimento em imóveis do que o orçamentado e do impacto, como habitualmente não considerado em orçamento, das avaliações efetuadas no final de 2021).

O valor total do passivo no final do 3º trimestre de 2022 era de 32,88 M€ (31dez21: 31,20 M€) apresentando um aumento de 13,56% face ao valor orçamentado (28,96 M€) para o mesmo período. O incremento relativamente ao valor registado no encerramento do exercício transato - cerca de 1,68 M€ - fica a dever-se, essencialmente, por um lado, ao registo do dividendo distribuído ainda no primeiro trimestre de cerca de 5,11 M€, aprovado, sob proposta do Conselho de Administração, em Assembleia Geral do passado dia 30 de março. Por outro lado, a diminuição na rubrica do Estado e outros entes públicos no montante de 3,53 M€ pelo pagamento do IRC ocorrido durante o terceiro trimestre.

Os desvios registados na Demonstração da Posição Financeira entre as projeções e o real do terceiro trimestre de 2022 (989,08 M€ *versus* 993,23 M€) explicam-se pelo conjunto das principais variações:

### ❖ **Inventários**

A rubrica "Inventários" totalizava em 30 de setembro de 2022 o montante de 735,87 M€, tendo registado uma diminuição de cerca de 1,70% face ao valor orçamentado de 748,63 M€. O desvio de 12,76 M€ face ao valor orçamentado é explicado, fundamentalmente, pelo efeito da não capitalização nos imóveis dos custos decorrentes de várias empreitadas e impostos que se encontravam previstas - 8,52 M€, empreitadas essas cuja concretização, em virtude da pandemia e, mais recentemente, mercê do incremento exponencial dos preços de construção, acabou por ser protelada no tempo. Este desvio verificou-se, não obstante

durante o ano de 2022 tivessem sido capitalizados 2,97 M€ de obras em imóveis (essencialmente a obra do EP. Portimão) e capitalizado um montante do IMT no valor de 37,25 m€.

### ❖ Clientes

O valor da rubrica “Clientes” apresentava, no final do terceiro trimestre de 2022, o montante de 99,22 M€, o qual compara com as projeções de 77,38 M€ para o mesmo período. Este aumento de 21,83 M€ face aos valores estimados para o saldo da dívida de Clientes explica-se pelo facto de as expectativas de recebimentos mais elevados, consideradas para o fecho de 2021 não se terem verificado, já que em 2021 a percentagem de cobrança foi de apenas 51%, tendo sido fortemente prejudicada pela não concretização de qualquer pagamento no decurso de 2021 pela DGTF e por um pagamento parcial mais reduzido no final do ano por parte do Instituto de Gestão Financeira dos Equipamentos da Justiça (IGFEJ).

Em paralelo, as projeções consideraram igualmente o recebimento da totalidade da faturação mensal. 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 terceiro trimestre do ano, dos cerca de 35,26 M€ faturados pela Sociedade a título de rendas, recuperação de gastos comuns com imóveis, e compensações pela ocupação de imóveis, apenas 15,75 M€ foram efetivamente recebidos.

Refira-se que, a partir de setembro de 2021, a ESTAMO passou a faturar mensalmente aos seus inquilinos, os juros de mora e indemnizações previstas na lei, sobre o stock em incumprimento da faturação de rendas, compensações e refaturações de consumo, procedimento que se manteve por todo o presente exercício.

Também à semelhança do procedimento instituído no exercício transato, até ao final do terceiro trimestre de 2022 os montantes faturados a título de juros e outras penalizações legais

nos termos atrás referidos foram de imediato sujeitos a uma imparidade de igual valor, evitando assim um incremento do resultado assente em quantias cujo recebimento é, pela sua natureza, mais incerto.

#### ❖ **Outras Contas a receber (corrente e não corrente)**

O valor de 29,73 M€ contabilizado em 30 de setembro de 2022 na rubrica “Outras Contas a Receber” (corrente e não corrente) inclui o montante de 27,21 M€ relativo a devedores relacionados com escrituras de vendas concretizadas em exercícios passados, mas com o pagamento do preço em prestações a vencerem-se subsequentemente. Assim:

**Unidade: M€**

<b>OUTRAS CONTAS A RECEBER</b>	<b>Corrente</b>	<b>Não Corrente</b>
Município de Santarém *	-	19,67
Município de Cascais	0,18	2,84
Município de Lisboa*	4,52	-
<b>Total</b>	<b>4,70</b>	<b>22,51</b>

**\* O valores encontram-se líquidos das perdas por imparidade reconhecidas**

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado, tendo sofrido uma diminuição de 146,88 m€ face a 31 de dezembro de 2021 devido ao pagamento das prestações pelo Município de Cascais. A segunda prestação de igual montante ocorrerá no mês de outubro.

Os 4,52 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 16,60 M€ devidos por tal contrato. Em 2019, 2020 e 2021 a Sociedade faturou juros de mora no montante de 949,16 m€, devidos 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 que se encontra em curso, 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. As partes chegaram a um acordo de princípio que terá agora de ser devidamente aprovado pelas entidades, respetivas tutelas e entidades reguladoras. Encontra-se atualmente totalmente imparizado o montante de 1,314 M€ relativo a juros calculados desde setembro de 2014 à atualidade.

Nesta rubrica encontra-se igualmente contabilizado o montante 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 subseqüentemente permutadas com a ARSLVT, sendo-lhe também integralmente reembolsados os encargos decorrentes das obras efetuadas nas referidas frações, operação cuja concretização, lamentavelmente, se continua a aguardar.

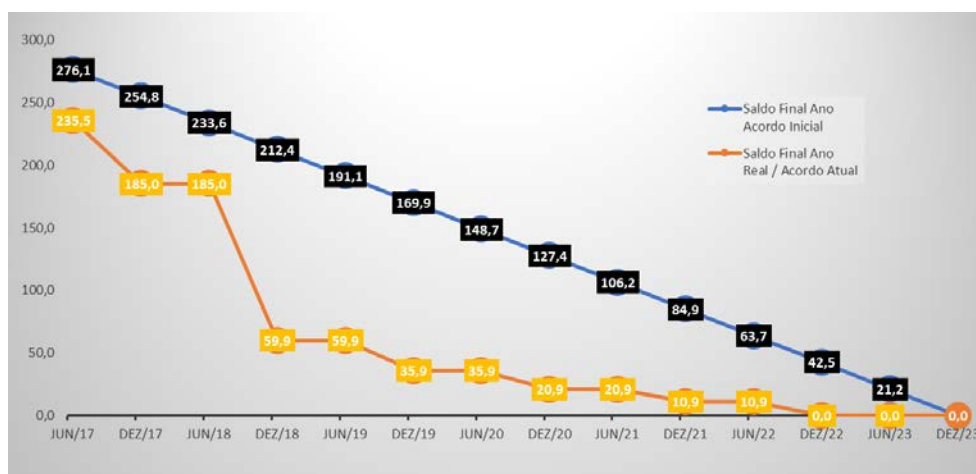
#### ❖ **Acionistas/Sócios (corrente)**

A rubrica “Acionistas/Sócios - corrente” apresenta no final do terceiro trimestre de 2022 um desvio de 5,11 M€. Este desvio deve-se ao facto de ainda não ter sido efetuado o pagamento dos dividendos decididos em Assembleia Geral do passado dia 30 de março, cujo pagamento foi considerado no decorrer do terceiro trimestre de 2022.

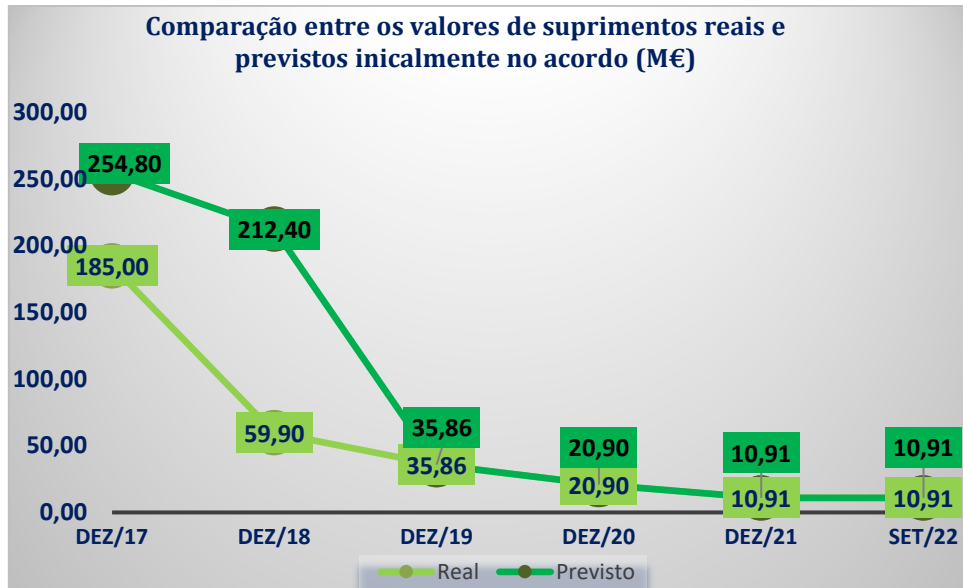
### ❖ Financiamentos Obtidos (corrente)

O valor de 10,91 M€ de financiamentos obtidos (corrente), corresponde ao projetado para o período e compreende a dívida de suprimentos contraída junto do acionista.

O gráfico seguinte apresenta, em M€, a comparação do montante de suprimentos em dívida no período 2017/2023 se efetuadas apenas as amortizações inicialmente previstas contratualmente, por comparação com a dívida resultante das amortizações antecipadas que no mesmo período se concretizaram.

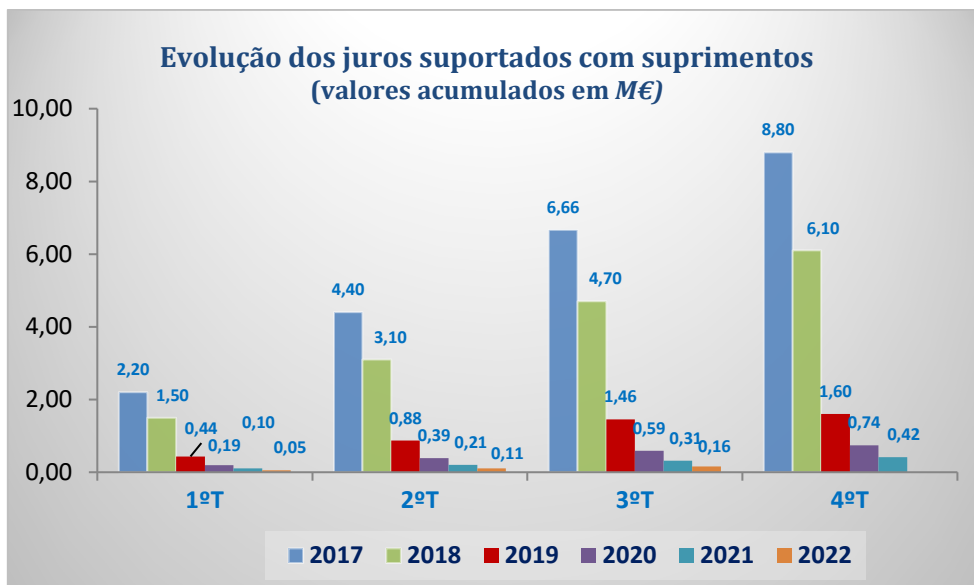


Em paralelo, tendo em conta que o Acordo de Suprimentos existente entre a Sociedade e a respetiva acionista, mercê das amortizações antecipadas efetuadas pela primeira nos exercícios anteriores - pagas todas as prestações vincendas até dezembro de 2022 no montante de cerca de 127,00 M€ e ainda boa parte dos 21,00 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 três anos subsequentes. Assim, no presente ano, a amortização naquele prevista é de 10,90 M€ e em 2022, ano em que a dívida, a cumprirem-se as projeções, deverá ser integralmente liquidada.



Os gráficos seguintes apresentam, respetivamente, a evolução anual da taxa de juro média que serve de indexante nos contratos de suprimentos e a evolução dos valores de juros suportados em cada trimestre e no acumulado de cada ano do período 2017/2022:





No decurso do primeiro semestre foi paga a quantia de 0,108 m€ a título de juros de suprimentos.

## 5. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (DR) - EXPLICAÇÃO PRINCIPAIS

### DESVIOS

Unidade: Euro

ESTAMO, SA Demonstração de Resultados por Natureza	Execução 2021	Execução 9M_2021	9M_2022		9M_2022	
			Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>						
Vendas	10.531.630,85	152.425,00	0,00	0,00	0,00	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-6.626.392,75	-152.425,00	0,00	0,00	0,00	-
<b>Margem bruta</b>	<b>3.905.238,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>
Prestações de Serviços	35.044.795,37	26.118.640,85	29.462.228,12	26.215.928,04	-3.246.300,08	-11,02%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.034.939,81	-1.475.814,45	-5.215.500,00	-1.570.789,12	3.644.710,88	-69,88%
Gastos Com o Pessoal	-833.268,09	-585.206,77	-735.900,00	-605.971,66	129.928,34	-17,66%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	401.282,79	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Provisões	-2.231.233,93	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Imparidade (dividas a receber)	-5.960.301,99	-589.891,37	-2.291.945,25	-3.001.344,48	-709.399,23	30,95%
Aumentos / Reduções de justo valor	2.573.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Outros Rendimentos e Ganhos	11.971.243,01	8.851.327,51	8.902.043,98	9.089.291,66	187.247,68	2,10%
Outros Gastos e Perdas	-1.822.988,68	-1.019.328,83	-244.000,00	-502.544,02	-258.544,02	105,96%
<b>Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>41.013.586,77</b>	<b>31.299.726,94</b>	<b>29.876.926,85</b>	<b>29.624.570,42</b>	<b>-252.356,43</b>	<b>-0,84%</b>
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-74.476,85	-58.769,04	-76.053,06	-52.275,60	23.777,46	-31,26%
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>40.939.109,92</b>	<b>31.240.957,90</b>	<b>29.800.873,79</b>	<b>29.572.294,82</b>	<b>-228.578,97</b>	<b>-0,77%</b>
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	5.455.569,01	125.086,81	2.573.319,66	3.157.822,53	584.502,87	22,71%
Juros e Gastos Similares Suportados	-615.659,92	-450.926,08	-164.429,96	-164.486,59	-56,63	0,03%
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>45.779.019,01</b>	<b>30.915.118,63</b>	<b>32.209.763,49</b>	<b>32.565.630,76</b>	<b>355.867,27</b>	<b>1,10%</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-15.050.650,22	-9.300.803,82	-9.662.929,05	-9.794.383,38	-131.454,33	1,36%
<b>Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos</b>	<b>30.728.368,79</b>	<b>21.614.314,81</b>	<b>22.546.834,44</b>	<b>22.771.247,38</b>	<b>224.412,94</b>	<b>1,00%</b>
Varição de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	-491.377,31	0,00	0,00	0,00	0,00	-
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>30.236.991,48</b>	<b>21.614.314,81</b>	<b>22.546.834,44</b>	<b>22.771.247,38</b>	<b>224.412,94</b>	<b>1,00%</b>

Apesar da conjuntura que tem vindo a afetar a atividade económica em geral, a Sociedade registava no encerramento do terceiro trimestre do ano um **Resultado Líquido positivo de cerca de 22,77 M€**, o qual corresponde a um incremento de 5% face ao período homólogo. Face às projeções (22,55 M€) a diferença positiva é de 1,00%.

A diferença, se bem que relativamente inexpressiva, entre o real e o orçamentado, resulta dos seguintes efeitos conjugados: a rubrica de **Fornecimentos e Serviços Externos** apresentou uma redução de 69,88%, sobretudo decorrente de uma execução aquém do previsto nos trabalhos de inventariação e regularização do património imobiliário público. Por contrapartida de tal despesa, foi prevista igualmente uma remuneração correspondente aos custos incorridos pela Sociedade acrescidos de um *fee* de gestão sobre os mesmos no montante de 4%, a qual, por não se ter ainda concretizado, contribuiu para a redução de 11,02% apurada na rubrica das **Prestações de Serviço**.

Os **Gastos com o Pessoal** ficaram aquém do orçamentado em 129,93 m€ não obstante a contratação de dois novos colaboradores durante o terceiro trimestre do ano corrente e as indemnizações pagas no fecho de contas da anterior administração, dado que o incremento dos custos pelas duas vias atrás referidas foi mais do que compensado pelos seguintes fatores: (i) pela baixa prolongada de uma colaboradora da Sociedade e (ii) pelo facto de um dos novos administradores ser remunerado pela acionista (PARPÚBLICA) e não pela própria Sociedade.

A rubrica **Imparidade (dívidas a receber)** regista uma diferença de 0,709 M€ entre o real (3,00 M€) e o orçamentado (2,29 m€). Esta rubrica regista as imparidades constituídas sobre os juros de mora e outras penalidades da mesma natureza (3,11 M€), e a reversão de imparidades no montante de 108,2 m€, seja pelo *write-off* de alguns créditos injustificados do balanço, seja pelo pagamento do valor dos juros de mora faturados.

A rubrica de **Juros e Rendimentos Similares Obtidos** totalizou, no final do terceiro trimestre, o montante de 3,16 M€, 0,584 M€ acima do estimado (2,58 m€), esta rubrica regista, essencialmente, a faturação de juros de mora e de outras penalizações legais.



## 6. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (DFC) - EXPLICAÇÃO

### PRINCIPAIS DESVIOS

ESTAMO, SA	Execução 2021	Execução 9M_2021	9M_2022		9M_2022	
			Orçamento (A)	Real	Desvios	
					Valor	%
<b>Demonstração de Fluxos de caixa</b>						
<b>Atividades Operacionais:</b>						
Recebimentos de clientes	34.901.533,47	15.548.943,06	38.448.648,40	15.718.838,83	-22.729.809,57	-59,12%
Pagamentos a Fornecedores	-3.188.626,24	-1.857.603,21	-16.530.390,16	-3.292.828,06	13.237.562,10	-80,08%
Pagamentos ao Pessoal	-833.881,67	-610.461,55	-735.900,00	-615.795,96	120.104,04	-16,32%
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	<b>30.879.025,56</b>	<b>13.080.878,30</b>	<b>21.182.358,24</b>	<b>11.810.214,81</b>	<b>-9.372.143,43</b>	<b>-44,25%</b>
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-17.190.395,88	-8.594.685,92	-8.970.403,54	-12.935.474,87	-3.965.071,33	44,20%
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional	-12.287.885,92	-1.775.638,36	-2.949.750,00	-562.439,42	2.387.310,58	-80,93%
<b>Fluxos de caixa das actividades operacionais</b>	<b>1.400.743,76</b>	<b>2.710.554,02</b>	<b>9.262.204,70</b>	<b>-1.687.699,48</b>	<b>-10.949.904,18</b>	<b>-118,22%</b>
<b>Atividades de Investimento</b>						
Recebimentos provenientes de:						
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	0,00	0,00	-7.500,00	-13.457,66	-5.957,66	79,44%
Activos intangíveis	0,00	0,00	-150.000,00	0,00	150.000,00	-100,00%
	0,00	0,00	-157.500,00	-13.457,66	144.042,34	-91,46%
Pagamentos respeitantes a:						
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	-2.929,00	-2.929,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos intangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	-2.929,00	-2.929,00	0,00	0,00	0,00	-
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento</b>	<b>-2.929,00</b>	<b>-2.929,00</b>	<b>-157.500,00</b>	<b>-13.457,66</b>	<b>144.042,34</b>	<b>-91,46%</b>
<b>Atividades de Financiamento</b>						
Recebimentos provenientes de:						
Financiamentos obtidos	0,00	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	0,00	0,00	-
Pagamentos respeitantes a:						
Financiamentos obtidos	-10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Juros e custos similares	-418.130,07	-207.346,69	-108.168,59	-108.168,59	0,00	0,00%
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-27.884,90	-21.046,97	-21.313,56	-24.979,15	-3.665,59	17,20%
Dividendos	-3.817.045,27	0,00	-5.108.261,78	0,00	5.108.261,78	-100,00%
	<b>-14.263.060,24</b>	<b>-228.393,66</b>	<b>-5.237.743,93</b>	<b>-133.147,74</b>	<b>5.104.596,19</b>	<b>-97,46%</b>
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>	<b>-14.263.060,24</b>	<b>-228.393,66</b>	<b>-5.237.743,93</b>	<b>-133.147,74</b>	<b>5.104.596,19</b>	<b>-97,46%</b>
<b>Variações de caixa e seus equivalentes</b>	<b>-12.865.245,48</b>	<b>2.479.231,36</b>	<b>3.866.960,77</b>	<b>-1.834.304,88</b>	<b>-5.701.265,65</b>	<b>-147,44%</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no início do período</b>	<b>16.836.175,26</b>	<b>16.836.175,26</b>	<b>3.970.929,78</b>	<b>3.970.929,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
Variações ao perímetro						
Descobertos Bancários						
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do período</b>	<b>3.970.929,78</b>	<b>19.315.406,62</b>	<b>7.837.890,55</b>	<b>2.136.624,90</b>	<b>-5.701.265,65</b>	<b>-72,74%</b>

Os **fluxos de caixa das actividades operacionais** registam: (i) os recebimentos associados aos arrendamento e compensações por ocupação de espaço, que ficaram aquém do orçamentado, conforme explicado ao logo do presente documento e que afeta a tesouraria da empresa; (ii) os pagamento aos fornecedores decorrentes da atividade operacional da empresa, nomeadamente fornecimentos e serviços externos e obras em imóveis propriedades da empresa, assim como (iii) os pagamentos de impostos, nomeadamente, IRC, IMI, IMT e outros.

Os **fluxos de caixa das atividades de investimento** previam um montante de 150,00 m€ para a aquisição de um software de gestão de imóveis, verba que até à data ainda não foi usada. Nestes fluxos também se registam as verbas com a aquisição de equipamento informático, administrativo que até ao final do terceiro trimestre se encontra 5,95 m€ acima do orçamentado.

Os **fluxos de caixa das atividades de financiamento** englobam as amortizações relativas a suprimentos e respetivo pagamento dos juros associados. Até ao final do terceiro trimestre foram pagos os juros de suprimentos referente ao primeiro semestre do ano - 108,17 m€. Engloba, também, a projeção do pagamento de dividendos ao acionista - 5,11 M€ cujo pagamento estava previsto efetuar-se até ao final do terceiro trimestre, mas que ainda não se verificou.

## **7. PERSPETIVAS DE NEGÓCIO PARA O TRIMESTRE SEGUINTE**

O final do ano em curso está envolto em diversos desafios de múltiplas naturezas.

Aos efeitos da pandemia teve na atividade económica em geral e no imobiliário em particular, ainda não comente dissipados, soma-se agora, com maior e incontestável premência, as ondas de choque decorrentes do conflito bélico entre a Rússia e a Ucrânia, com o contexto macroeconómico marcado pela acentuada subida da taxa de inflação e pela escassez de matérias-primas.

No contexto, as dúvidas quanto à atuação do BCE no que à definição das taxas diretoras respeita avolumam-se, sendo cada vez mais prováveis aumentos adicionais das taxas de juro de curto prazo, para além do já concretizado em julho (0,50% de aumento), à semelhança do que desde finais de 2021 vem acontecendo com as taxas de juro de médio e longo prazo.

Numa economia mais frágil e pequena como a portuguesa, o contexto internacional poderá afetar de sobremaneira o desempenho económico, tornando ainda mais exigente a necessidade de executar o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e o expressivo montante de fundos que o mesmo pressupõe, de forma rápida, plena e eficiente.

Pelos dados divulgados nos últimos nove meses, tudo indica que a pandemia se encontra já na sua fase terminal, não sendo, por ora, previsível o seu ressurgimento. Todavia, alguns setores económicos continuarão, muito provavelmente, com níveis de atividade abaixo da verificada em 2019, como é o caso do setor do Turismo.

Quanto às consequências imprevisíveis do conflito entre a Rússia e a Ucrânia, para além dos efeitos humanos e geopolíticos devastadores que se verificam, poderá igualmente vir a condicionar fortemente a recuperação das economias, especialmente das europeias, não sendo neste momento claros os danos, respetiva dimensão e prazo na componente económica. Só a certeza de que os mesmos irão a ocorrer, como a subida galopante da taxa de inflação associada à desaceleração do crescimento económico das grandes (e das médias e pequenas) economias mundiais deixa antever, não sendo também de menosprezar os efeitos das alterações climáticas ao nível dos custos de energia e todos os efeitos colaterais.

No que à Sociedade respeita, a pressão que as políticas públicas de habitação continuarão a impor à respetiva carteira e os acrescidos constrangimentos aos procedimentos de venda de imóveis, determinarão, provavelmente, tal como sucedido em 2021, sérias dificuldades no cumprimento do objetivo de valorizar os imóveis do seu portfolio, com vista à sua rendibilização no mercado do arrendamento ou à sua alienação.

Ainda assim, manter-se-á a aposta na atividade do arrendamento, procurando o incremento da respetiva área bruta locável de escritórios, algo que a afetação de boa parte dos seus imóveis à gestão por outras entidades, sem prejuízo dos bons propósitos a que os mesmos se destinarão, igualmente dificulta/inviabiliza.

Por tal facto e, não obstante contratualmente não fosse dela tal obrigação, a Sociedade pretende continuar a aposta iniciada em 2020 de regularização cadastral e matricial dos imóveis de que, largos anos volvidos e apesar de integralmente pago o respetivo preço, continua ainda como promitente compradora, de modo que os mesmos integrem a sua carteira de inventários, tornando possível a formalização dos respetivos contratos de arrendamento.

Em termos de liquidez, o ano de 2022 está a ser particularmente exigente. Com um saldo de gerência de somente 3,78 M€ por via do cumprimento integral das responsabilidades previstas em orçamento no exercício de 2021 (especialmente a amortização de dívida, o pagamento de dividendos e de impostos), para além de garantir a sua atividade corrente, a Sociedade terá de fazer face às obrigações fiscais em sede de IRC - 15,5 M€ -, pagar os dividendos (5,11 M€) que foram aprovados em Assembleia Geral e amortizar o valor remanescente da dívida de suprimentos (10,91 M€), o que só será possível, sem a venda de ativos "core", se algumas dos seus principais devedores liquidarem parte substancial da dívida respetiva.

Dados os riscos colocados pela tesouraria à atividade da Sociedade, até final de 2022 manter-se-ão os reforçados procedimentos internos de cobrança, tentando limitar o óbvio crescimento exponencial que o saldo de clientes algumas vezes atingiu no passado e garantindo a liquidez necessária à solvência de todos os compromissos.

Considerando a bem-sucedida entrada da Sociedade no segmento de alojamento estudantil, na sequência da aprovação de duas das candidaturas submetidas à obtenção de financiamento ao abrigo do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR) - 05 de outubro, 107 e Instalações Fabris em Seia - a Sociedade terá igualmente de reforçar os respetivos meios humanos, dado o elevado nível de exigência que o prazo de concretização dos projetos (meados de 2025 e final de 2024 respetivamente) imporá a toda a sua estrutura. É ainda muito provável, com o incremento do montante alocado ao programa de Alojamento de Estudantes

já anunciado pelo Governo que a terceira candidatura apresentada (EP. Santarém) venha a ser repescada e também se concretize.

Em matéria de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, caberá ao Estado decidir, se mantém a aposta no processo, escalando-o progressivamente a todos os imóveis por si detidos, ou se em face das múltiplas solicitações que a pandemia trouxe consigo e que o conflito bélico já desenha, outras prioridades deverão ocupar o respetivo lugar.

Na vertente da promoção imobiliária, em linha com o sucedido desde o início do mandato, continuarão a ser desenvolvidas operações urbanísticas sempre que das mesmas resulte o incremento do valor dos ativos delas objeto, seja pelo incremento das áreas de construção respetivas, seja pelo incremento do prémio associado à diminuição do risco para terceiros eventualmente interessados. Obviamente, tendo em conta que muitas das operações urbanísticas que se encontravam em curso tinham por alvo ativos, entretanto retirados por lei da gestão da Sociedade, os custos a elas relativos serão provavelmente perdidos, até porque visando o *highest and best use* do ativo e não, como será presentemente o caso, a respetiva utilização para fins sociais.

Merecerá neste âmbito especial ponderação as condições de formalização e concretização do previsto nos Decretos-Lei n.º 94/2019; 30/2019; 150/2017 e n.º 82/2022, quer seja pelas exigências legais e regulamentares, quer seja pelo modelo de negócio associado e respetivas exigências de autofinanciamento.

Num cenário de tantos riscos e incertezas, tendo por base as provas de resiliência já dadas e a determinação de gestão de em tempo oportuno tomar as decisões que se imponham, estamos seguros de que a Sociedade superará os distintos desafios que 2022 e 2023 trarão consigo, bem como os dos anos seguintes, continuando a exhibir resultados tão consistentes como aqueles que até aqui tem apresentado.

## **8. EVOLUÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS PARA 2022**

### **8.1. EVOLUÇÃO DO PLANO DE RECURSOS HUMANOS**

Fazendo um resumo dos principais movimentos de pessoal da ESTAMO desde final de 2018, e cingindo-nos aos colaboradores, excluindo assim Órgãos Sociais, podemos concluir que:

- a) No final de 2018 a ESTAMO tinha 10 colaboradores;
- b) Em março 2019, saiu uma colaboradora no âmbito de uma cedência por interesse público a um serviço do Estado, outro colaborador saiu em agosto por reforma e, finalmente, ocorre nova saída em novembro ao abrigo do regime de cedência para um Gabinete governativo;
- c) As três saídas verificadas em 2019 apenas foram parcialmente compensadas pela integração, igualmente a título definitivo, em janeiro desse ano, de um colaborador cedido pela FUNDIESTAMO, o qual igualmente já colaborava com a Sociedade no âmbito de um acordo de cedência parcial e cujo custo era por ela já suportado em 80%;
- d) No final de 2019, a ESTAMO contava assim com 8 colaboradores;
- e) Em janeiro de 2020, foi integrada uma colaboradora da FLORESTGAL, que já estava alocada em 50% à ESTAMO por via do acordo de recursos partilhados entre ambas as entidades e cujo custo estava já em 50% refletido em FSE's, elevando-se, assim, para 9 o número de colaboradores da Sociedade;
- f) Desde a integração da colaboradora referida no ponto e) e até junho de 2022 não houve qualquer alteração no quadro de pessoal da ESTAMO, mantendo-se a Sociedade com os mesmos 9 colaboradores;
- g) Em julho e setembro de 2022 foram integrados dois novos colaboradores, conforme previsto no PAO de 2022 - Alteração, que foi devidamente aprovado por Despacho

do Sr. Ministro das Finanças de 31 de agosto de 2022, uma colaboradora para a assessoria do CA e um colaborador para a área técnica, mais concretamente para área das avaliações e análise económica de projetos. Os referidos colaboradores foram recrutados, por Acordo de Cedência de Interesse Público, passando o quadro de pessoal para atuais 11 colaboradores.

- h) Foi concluída com sucesso a negociação para a saída, por cessação do contrato de trabalho, de uma colaboradora que se encontrava de baixa prolongada desde agosto de 2021, passando, após o término deste processo (concluído já em outubro de 2022), o número de colaboradores da ESTAMO a ser de 10, número que se deverá manter até final do corrente ano.

Os custos de estrutura até ao final do terceiro trimestre sofreram um aumento global de 5,62% mercê do incremento dos Gastos com Pessoal em 20,7 m€ (+3,6%), explicado pelo pagamento de cerca de 50 m€ (não orçamentado) de indemnizações e acertos de contas da administração cessante, conjugado com a contratação de dois novos colaboradores durante o terceiro trimestre (recrutamento aprovado na alteração do PAO 2022 submetida e aprovada em agosto 2022).

## **8.2. EVOLUÇÃO DA RECUPERAÇÃO DO STOCK EM DÍVIDA**

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrou o terceiro trimestre de 2022 com um saldo de Dívida Líquida de Clientes de cerca de 99,27 M€ montante 24,90% superior ao verificado no final de 2021 no montante de 79,4 M€.

Para esta degradação do saldo de clientes contribuiu decisivamente o facto da DGTF não ter liquidado qualquer valor durante o ano de 2021 nem até ao terceiro trimestre de 2022, o que fez disparar o montante acumulado em dívida por esta entidade. Por sua vez, o IGFEJ amortizou em 2021 somente um valor de cerca de 2,0 M€, valor que ficou aquém do liquidado em 2020 (2,2 M€) tendo desta forma aumentado o respetivo valor de dívida vencida o qual, em acumulado até ao final do terceiro trimestre, era de 35,18 M€.

O montante em dívida destas duas entidades (50,95 M€), no final do terceiro trimestre perfaz 51,35% do saldo de clientes, acrescendo também aos incumprimentos, materiais para a atividade da Sociedade, do Ministério da Cultura/Teatro Camões cuja dívida atual ascende a 23,65 M€.

Ainda assim, o nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo de 2022, no valor de 1,75 M€ (versus uma faturação mensal de rendas e compensações de 3,90 M€), traduz-se numa taxa de recebimento mensal média de 43,4%, no final do terceiro trimestre.

Em termos dos procedimentos implementados internamente durante o ano de 2021 e manutenção no presente exercício, para incremento da taxa de recebimentos, destacam-se: (i) a aplicação das indemnizações e juros legais por mora, mensalmente, a (quase) todos os saldos devedores, procedimento que passou a ser feito de modo “automático” a partir do mês de setembro do ano transato; (ii) a atribuição a todos os clientes / inquilinos de um gestor comercial, canal privilegiado de contacto com a Sociedade; (iii) a análise de todos os saldos de clientes com mais de 90 dias e envio de comunicações com interpelação de pagamento.

Constituirá forte aposta da governação societária, ainda em 2022, a recuperação (parcial) deste saldo de clientes, designadamente através da celebração de acordos de pagamento, renegociação/reavaliação dos contratos, cessão de créditos no universo acionista, a par de outras medidas minimizadoras.

Apresenta-se em seguida a lista dos maiores devedores da sociedade e montantes de dívida a 30 de setembro de 2022 que **perfazem 75,38%** da dívida atual de clientes:

<b>IGFEJ</b> - Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça	35,19 M€
<b>GEPAC</b> - Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Cultural	23,85 M€
<b>DGTF</b> - Direção-Geral do Tesouro e Finanças	15,76 M€
<b>Sub-total</b>	<b>74,80 M€</b>
<b>Total Dívida Clientes</b>	<b>99,22 M€</b>



### **8.3. EVOLUÇÃO DO PROJETO PIP E OUTRAS ATIVIDADES PÚBLICAS**

Tal como em exercícios anteriores e apesar não estarem descartadas operações pontuais em que a Sociedade venha a promover produto acabado, a atividade de promoção no triénio 2022-2024 manter-se-á em boa parte enquanto atividade potenciadora de valor dos respetivos ativos em carteira. O objetivo de maximização da margem das vendas futuras, prosseguirá a contratação de estudos e projetos para submissão do trato administrativo tendente à definição dos parâmetros urbanísticos de ativos que deles careçam e que permaneçam no portfolio da Sociedade, enquanto estratégia de maximização de valor desses mesmos ativos.

Em paralelo, a Sociedade continuará a trabalhar ativamente junto das entidades licenciadoras no sentido de serem desbloqueadas as aprovações pendentes relativamente aos imóveis ainda sob a respetiva gestão e em carteira, assumindo aqui particular relevância os projetos que se encontram pendentes de apreciação por parte da Câmara Municipal de Lisboa.

Ainda assim e dada a necessidade de a Sociedade continuar a assegurar as receitas que lhe permitam fazer face aos encargos da atividade operacional e à função financeira, a necessidade de nova promoção, seja na maximização da rendibilidade de ativos para venda, seja no incremento de área bruta locável, afigura-se determinante para a continuidade da respetiva atividade e para a subsistência da performance que tem vindo a evidenciar no passado recente.

Este aumento é incontornável tendo em conta que a ESTAMO terá a seu cargo, para além da sua carteira própria, um conjunto mais vasto de imóveis sob gestão, que neste momento não é ainda identificável, mas que implicará, por certo, a assunção de custos em matéria de

estudos, projetos e pareceres, fundamental para que se garanta a sua boa gestão e depreciação de valor.

Aqui se encontra contemplada, desde logo, a continuidade dos Pedidos de Informação Prévia (PIP) de Loteamento dos Conventos de São Francisco em Setúbal e de São Bernardino em Peniche, do terreno da Quinta das Conchinhas e do antigo LNIV - Laboratório Nacional de Investigação Veterinária- estes dois em Lisboa e já mobilizados para a gestão do IHRU no âmbito da Bolsa de Habitação, bem como, a contratação de serviços de projeto com vista à submissão de PIP's para um conjunto de outros imóveis, onde importa estabilizar os parâmetros urbanísticos numa lógica de highest and best use, nomeadamente, para os imóveis sítos na Rua Direita do Viso, no Porto, em Alpena, em Almada, na Quinta da Cartuxa e Terras do Guião, ambos em Oeiras, e para o Antigo Sanatório da Ajuda, em Lisboa. Estão ainda considerados os projetos de execução relativos à reabilitação dos edifícios sítos na Av. José Malhoa e Av. Afonso Costa, ambos em Lisboa.

Sublinha-se que, como apontado, alguns dos imóveis atrás mencionados e para os quais a Sociedade persegue a aprovação dos respetivos projetos, suportando os encargos aos mesmos relativos, foram já integrados na mencionada Bolsa de Habitação sob gestão do IHRU. Todavia, dada a indefinição dos termos em que semelhante transferência de gestão ocorrerá, desde logo no que aos projetos em curso (e respetivos encargos) se refere, até clarificação do conceito, a Sociedade continuará a acompanhar estreitamente, como sempre o tem feito, as operações urbanísticas em curso sobre todos os imóveis dos quais é proprietária.

#### **8.4. RESTANTES SERVIÇOS PRESTADOS AO ESTADO**

No presente exercício continuaram os trabalhos relativos ao “projeto-piloto” iniciado em setembro de 2019 e abarcando um total inicial de 138 imóveis, aos quais foram, pela DGTF, adicionados mais 114 em 2021 e 102 já em 2022. Os resultados do projeto foram negativamente impactados pela situação de estado de emergência vivida no segundo

trimestre de 2020 e no primeiro trimestre/semestre de 2021 e a situação de confinamento que a mesma provocou, dado que grande parte dos serviços necessários ao processo de regularização dos imóveis envolvidos foi encerrada ao atendimento presencial - conservatórias, serviços de finanças, atendimento público de municípios - atendimento presencial que só no segundo semestre de 2021 começou a normalizar-se. Ainda assim, encontra-se já concluído o processo de regularização de quase 63% dos 354 imóveis iniciais, nunca tendo sido formalizado desde 2019 o acordo de colaboração entre ambas as entidades - Sociedade e DGTF - neste domínio.

Assim, e em razão dos fatores atrás apontados, a execução da despesa neste segmento foi no triénio 2019-2021 de 0,26 M€, a despesa estimada em 2022 é de apenas 0,25 M€, sendo que para a finalização dos trabalhos relativos aos 354 imóveis atualmente em regularização o valor adicional de despesa estimado seja de 0,15 M€, perfazendo um total de 0,650 M€.

Até 2022, previa-se que ESTAMO fosse compensada pelo trabalho realizado no âmbito deste “projeto-piloto”, através da refaturação dos valores suportados no âmbito do projeto adicionados de uma margem de 4%, algo que não chegou a acontecer pelo facto do Protocolo nunca ter sido assinado pela DGTF, fazendo com que até agora não esteja assegurado o devido ressarcimento pelos serviços prestados e pagos a terceiros pela Sociedade.

O ano de 2023 registará alteração profunda do paradigma subjacente à missão da Sociedade, neste e outros domínios da sua colaboração com o Estado, sendo certo que o “projeto piloto” permitiu detetar bastas insuficiências, que deverão no futuro ser colmatadas com o aumento em número e qualidade da equipa da ESTAMO, o que caucionará um escalar do nº de imóveis a regularizar.

Entre 2019 até ao final do terceiro trimestre de 2022 o montante gasto pela Estamo foi de 394,25 m€, tendo o montante de 2022 se cifrado até à data de reporte do presente documento em 140,71 m€.

## CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

## 9. ANÁLISE DOS CAPÍTULOS DA RECEITA

No terceiro trimestre de 2022 a atividade da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista vs. a arrecadada no terceiro trimestre de 2022 (valores acumulados), ressaltando a receita por cobrar de anos anteriores:

## Controlo Orçamental da Receita - 3º trimestre 2022

Classificação económica		Previsões iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas e reembolsos emitidos e pagos (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)
<b>FONTE DE FINANCIAMENTO 513:</b>											
<b>04</b>	<b>TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES</b>	<b>0</b>	<b>5.288.908</b>	<b>5.288.907</b>	<b>3.469.769</b>	<b>430.336</b>	<b>63.512</b>	<b>63.512</b>	<b>8.264.828</b>	<b>n.d.</b>	<b>0%</b>
04.02.01	Juros de mora	0	5.006.526	5.006.525	2.609.293	416.547	63.249	63.249	7.136.022	n.d.	1%
04.02.99	Multas e penalidades diversas	0	282.382	282.381	860.475	13.789	263	263	1.128.805	n.d.	0%
<b>05</b>	<b>RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE</b>	<b>500.000</b>	<b>1.874.742</b>	<b>1.874.742</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.874.742</b>	<b>n.d.</b>	<b>0%</b>
05.03.04	Administração Local	500.000	1.874.742	1.874.742	0	0	0	0	1.874.742	n.d.	0%
<b>07</b>	<b>VENDA BENS E SERV. CORRENTES</b>	<b>61.069.030</b>	<b>61.069.030</b>	<b>79.991.335</b>	<b>45.103.641</b>	<b>9.666.291</b>	<b>15.576.073</b>	<b>15.575.100</b>	<b>99.853.584</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>
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	520.000	520.000	173.122	340.420	2.246	308.583	307.610	203.686	59%	59%
07.03.02	Rendas de Edifícios	44.602.971	44.602.971	54.618.684	27.567.750	3.809.634	15.267.490	15.267.490	63.109.310	34%	34%
07.03.99	Outros	11.786.059	11.786.059	25.199.529	17.195.471	5.854.412	0	0	36.540.589	0%	0%
<b>08</b>	<b>OUTRAS RECEITAS CORRENTES</b>	<b>0</b>	<b>3.072</b>	<b>0</b>	<b>3.072</b>	<b>0</b>	<b>3.072</b>	<b>3.072</b>	<b>0</b>	<b>n.d.</b>	<b>100%</b>
08.01.99	Outras	0	3.072	0	3.072	0	3.072	3.072	0	n.d.	100%
<b>09</b>	<b>VENDAS DE BENS INVESTIMENTO</b>	<b>293.753</b>	<b>293.753</b>	<b>28.415.803</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146.876</b>	<b>146.876</b>	<b>28.268.926</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
09.03.04	Adm. Pública - Adm. Central - SFA	293.753	293.753	28.415.803	0	0	146.876	146.876	28.268.926	50%	50%
<b>15</b>	<b>REP./ABATIDAS PAGAMENTOS</b>	<b>0</b>	<b>5.768</b>	<b>0</b>	<b>5.767</b>	<b>0</b>	<b>5.767</b>	<b>5.767</b>	<b>0</b>	<b>n.d.</b>	<b>100%</b>
15.01.01	Receitas Consignadas-RNAP	0	5.768	0	5.767	0	5.767	5.767	0	n.d.	100%
<b>16</b>	<b>SALDO DE GERÊNCIA</b>	<b>0</b>	<b>3.780.970</b>	<b>0</b>	<b>3.780.970</b>	<b>0</b>	<b>3.780.970</b>	<b>3.780.970</b>	<b>0</b>	<b>n.d.</b>	<b>100%</b>
16.01.03	Saldo da gerência anterior	0	3.780.970	0	3.780.970	0	3.780.970	3.780.970	0	n.d.	100%
<b>FONTE DE FINANCIAMENTO 522:</b>											
<b>16</b>	<b>SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>n.d.</b>	<b>101%</b>
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	0	30	0	30	0	30	30	0	n.d.	101%
<b>TOTAL</b>		<b>61.862.783</b>	<b>72.316.273</b>	<b>115.570.786</b>	<b>52.363.249</b>	<b>10.096.627</b>	<b>19.576.300</b>	<b>19.575.328</b>	<b>138.262.080</b>	<b>32%</b>	<b>27%</b>

## 9.1. Vendas de Imóveis

Durante os primeiros nove meses de 2022, a Sociedade não realizou quaisquer escrituras de compra e venda, em linha com o ocorrido no mesmo período homólogo do ano anterior. O valor cobrado de 146.876 m€ diz respeito às prestações vencidas do primeiro semestre devido pelos municípios de Cascais e de Mafra.

## 9.2. Rendas e Compensações

O agrupamento “07 – Vendas de bens e serviços correntes” reflete a execução em apenas 43% da receita liquidada (faturada) no 3.º trimestre de 2022 de rendas e compensações.

Uma vez mais, a execução orçamental do terceiro trimestre, reflete, no essencial, as dificuldades crónicas na execução da cobrança das dívidas de rendas e compensações por ocupação de imóveis por parte de Entidades Públicas, sobejamente detalhadas no presente documento e em múltiplos documentos de reporte que o antecederam.

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.

## 9.3. Outras Receitas

Adicionalmente, são de destacar ainda as seguintes considerações relevantes no que à receita diz respeito:

- ❖ O agrupamento “04 – Taxas, multas e outras penalidades”, reflete a faturação e pagamento de indemnizações por mora no pagamento das rendas vencidas, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil;
- ❖ O agrupamento “05 – Rendimentos da propriedade” diz respeito aos montantes da atualização do preço e aos juros de mora aplicados à dívida da CML em 2019, 2020 e 2021, que subsistem por pagar;

- ❖ O montante cobrado no agrupamento “15 - Reposições não Abatidas aos Pagamentos” respeita à devolução de taxas e impostos pagos em anos anteriores.
- ❖ O agrupamento “16 - Saldo da gerência anterior”, no montante de 3,78 M€, expurgado da componente de operações de tesouraria, dado o estatuto de Entidade Pública Reclassificada (EPR) da Sociedade, foi integrado em receita no valor transitado.

## 10. ANÁLISE DOS AGRUPAMENTOS DA DESPESA

No que concerne à despesa e em termos gerais, verificou-se o que vem sucedendo em exercícios anteriores: a uma (mais) fraca execução da receita no período correspondeu uma também menor execução da despesa.

### Controlo Orçamental da Despesa - 3º trimestre 2022

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)/[(3)-(5)+(6)]	Face à Dot. Corrigida (12)=(8)/[(4)-(5)+(6)]	
<b>FONTE DE FINANCIAMENTO 513</b>		<b>58.685.614</b>	<b>58.685.614</b>	<b>5.368.218</b>	<b>0</b>	<b>23.480.886</b>	<b>17.644.851</b>	<b>29.836.510</b>	<b>35.672.545</b>	<b>5.836.035</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	
01	DESPESAS COM O PESSOAL	946.012	946.012	0	0	669.759	630.666	276.253	315.346	39.093	67%	67%	
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	6.616.300	6.616.300	4.208.194	0	2.249.651	1.410.427	158.455	997.679	839.225	59%	59%	
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	218.130	218.130	0	0	108.169	108.169	109.961	109.961	0	50%	50%	
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	17.636.219	19.584.913	1.160.024	0	18.082.428	13.459.815	342.461	4.965.074	4.622.613	82%	73%	
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	15.637.450	13.688.756	0	0	2.370.879	2.035.774	11.317.877	11.652.982	335.105	13%	15%	
10	PASSIVOS FINANCEIROS	10.906.503	10.906.503	0	0	0	0	10.906.503	10.906.503	0	0%	0%	
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	6.725.000	6.725.000	0	0	0	0	6.725.000	6.725.000	0	0%	0%	
<b>TOTAL FF 513 + FF 522</b>		<b>58.685.614</b>	<b>58.685.614</b>	<b>5.368.218</b>	<b>0</b>	<b>23.480.886</b>	<b>17.644.851</b>	<b>29.836.510</b>	<b>35.672.545</b>	<b>5.836.035</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	

### 10.1. Agrupamento 01 - Despesas com o pessoal

A execução em 67% da despesa orçamentada em gastos com pessoal face aos expetáveis 75%, traduz o impacto dos seguintes efeitos de sinal contrário: (1) pela negativa, o acerto final de contas da anterior administração, incluindo o pagamento de férias não gozadas e proporcionais não orçamentados para 2022; (2) pela positiva, a redução de despesa pelo facto do vogal da Administração da ESTAMO acumular com a Vice-Presidência da PARPÚBLICA e ser por esta última remunerado e o facto do terceiro administrador ter iniciado funções somente em setembro 2022; (3) contratações não efetuadas / retornos de colaboradores previstos no

Orçamento 2022 pela positiva e das duas contratações que se concretizaram no início de julho e setembro de 2022, pela negativa e (4) pela positiva, a baixa prolongada de uma colaboradora que permitiu poupar integralmente o seu custos orçamentado até setembro.

No domínio administrativo, financeiro e de recursos humanos, manteve-se o recurso, à semelhança do que vem acontecendo desde a reestruturação ocorrida em 2015, ao apoio (em cedência parcial) de colaboradores da acionista PARPÚBLICA, no âmbito dos chamados recursos partilhados intragrupo.

## **10.2. Agrupamento 02 - Aquisição de bens e serviços / Fornecimento e serviços externos**

A despesa no agrupamento 02 “Aquisição de Bens e Serviços”, o qual congrega parte importante da atividade operacional da Sociedade, foi de apenas 59%.

Faz-se notar que em consequência da vigência da Lei do Orçamento do Estado para 2022, foram aplicadas as cativações decorrentes daquela, as quais corresponderam, por exemplo, no agrupamento 02, a cerca de 64% da dotação inicial.

Neste agrupamento de fornecimento e serviços externos encontra-se retratada boa parte da atividade operacional corrente da Sociedade: promoção de levantamentos topográficos e projetos, 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, 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 Senhora, a carteira de imóveis da Sociedade, para a mesma inexoravelmente acarreta.

Relembra-se uma vez mais, 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.

### **10.3. Agrupamento 03 - Juros e outros encargos**

Pagamento de juros decorrente do serviço da dívida de suprimentos contraída junto da PARPÚBLICA.

### **10.4. Agrupamento 06 - Outras despesas correntes / Impostos**

Pagamento do Imposto sobre o Rendimento do Exercício (IRC) seja em IRC relativo ainda ao ano de 2021, seja o relativo a pagamentos e adiantamentos por conta.

### **10.5. Agrupamento 07 - Aquisição de bens de capital / Investimento**

O agrupamento 07 "Aquisição de Bens de Capital" espelha as intervenções (capitalizáveis) nos imóveis não passou dos 15% face à dotação corrigida.

### **10.6. Agrupamento 10 - Passivos financeiros / Suprimentos**

Este agrupamento prevê o pagamento referente ao financiamento com a natureza de suprimentos existente entre a Sociedade e a acionista, que deverá ocorrer no final do presente exercício.



### **10.7. Agrupamento 11 - Outras despesas de capital / distribuição de dividendos**

No agrupamento “11 - Outras Despesas de Capital” está previsto o pagamento à acionista PARPÚBLICA de 5,11 M€ em dividendos resultantes do lucro obtido no exercício de 2021 e em obediência ao disposto no art.º 294º da lei comercial.

### **10.8. Aplicação em despesa do saldo de gerência**

Para permitir à Sociedade fazer face a boa parte dos mencionados compromissos, foi solicitada, pelos meios próprios, a necessária autorização para a aplicação em despesa do saldo de gerência de 2021 - 3,78 M€ - autorização concedida pelo despacho n.º 498/2022-SEO, de 21 de outubro.

Lisboa, 31 de outubro de 2022

O Conselho de Administração

---

Dr. António Inácio de Carvalho Furtado

---

Dra Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira

---

Dr. José Realinho de Matos

## **RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL**