



ESTAMO

PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

**RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL E DE
ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE**

TERCEIRO TRIMESTRE

ANO 2023

**REFERENCIAIS: CONTABILIDADE PATRIMONIAL (IFRS) e
CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL**

ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO PRÉVIO	2
2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO – GRANDES DESENVOLVIMENTOS NO TRIMESTRE	4
3. ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA SOCIEDADE NO ÚLTIMO TRIMESTRE	18
CAPÍTULO I - CONTABILIDADE PATRIMONIAL	24
4. Demonstração da Posição Financeira – Explicação principais desvios	24
5. Demonstração de Resultados (DR) – explicação principais desvios	30
6. Demonstração dos fluxos de caixa (DFC) – explicação principais desvios	32
7. Perspetivas de negócio para o trimestre seguinte	33
8. Evolução do Plano de negócios e investimentos para 2023	36
8.1. Evolução do plano de recursos humanos	36
8.2. Evolução da recuperação do stock em dívida	38
8.3. Evolução do projecto pip e outras atividades públicas	40
8.4. Restantes serviços prestados ao estado	41
CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL	43
9. Análise dos Capítulos da Receita	43
10. Análise dos Agrupamentos da Despesa	46
RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL	50

1. ENQUADRAMENTO PRÉVIO

O Plano de Atividades e Orçamento para 2023 (PAO 2023), foi tempestivamente submetido pela ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (adiante Sociedade ou ESTAMO) nos meios próprios em setembro de 2022, tendo merecido a aprovação da respetiva Tutela, o Ministério das Finanças, após parecer favorável da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), pelo Despacho nº 6/2023/MF, de 6 de janeiro do corrente. É esta versão aprovada 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 relatório 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 do 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 presente data, 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 22 elementos, 10 deles provenientes da extinta DGTF – Património, que entraram a 01-09-2023, 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.

Em linha com o aprovado no âmbito do PAO 2023 foi iniciado ainda em setembro um processo de recrutamento adicional no mercado de 8 colaboradores para funções jurídicas e técnicas.

2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO – GRANDES DESENVOLVIMENTOS NO TRIMESTRE

Enquadramento Macroeconómico

O ano de 2023 ficará economicamente marcado pelas consequências dos seguintes efeitos, ainda impossíveis de contabilizar na sua total extensão:

- A resiliência e a capacidade de suportar a brutal subida das taxas de juro de curto prazo por parte das famílias e empresas portuguesas sem que isso implique uma demasiado violenta contração do consumo interno e do investimento privado, que desemboque numa recessão;
- Qual a capacidade de execução do PRR durante 2023, isto é, que montante de financiamento PRR seja injetado na economia real;

Muito dependerá da capacidade de reação da economia portuguesa ao aumento das taxas de juro. Se, por um lado, permite ao setor bancário melhorar a sua conta de exploração e, conseqüentemente, a sua solvabilidade e necessidades de capital, por outro, criará renovada pressão numa economia bastante alavancada, nos orçamentos familiares e das empresas, aumentando o potencial de incumprimento no médio prazo.

Incontornável em 2022 e que continuará a ser fundamental para Portugal em 2023 e anos subsequentes, agora já com efeitos práticos da sua implementação, o PRR – Plano de Recuperação e Resiliência, que prevê a afetação a Portugal de um montante global de 16,6 mil M€ (14 mil M€ a fundo perdido e o restante sob a forma de empréstimos da União Europeia (UE)),

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

aprovado em agosto de 2021. Este valor acresce aos diferentes programas europeus de coesão – e outros - dos quais Portugal tem vindo, e continuará, a beneficiar.

Por tudo o que atrás se disse o ano de 2023 deverá ser encarado com otimismo mobilizador e com prudência. A economia portuguesa continua imersa num contexto tendencialmente adverso, com pressões inflacionistas elevadas, embora já em sentido descendente, riscos geopolíticos elevados e elevadas taxas de juro, tudo fatores que limitam o seu potencial de crescimento. Tendo a economia portuguesa como motor principal o consumo interno, a resiliência do mercado de trabalho nos próximos meses será fundamental para definir o crescimento do PIB português este ano.

O ano de 2022 foi surpreendentemente positivo para o mercado imobiliário, especialmente tendo em conta os acontecimentos que deram origem a uma guerra no coração da Europa e as consequências da mesma, especialmente o efeito sobre a estabilidade dos preços.

As profundas alterações macroeconómicas e geopolíticas não travaram o mercado imobiliário português, que terminou o ano de 2022 com mais de 34.000 M€ transacionados, (habitação e comerciais) de acordo com a consultora JLL, o que representa um crescimento de 14% relativamente ao período homólogo de 2021.

O segmento imobiliário comercial em Portugal verificou em 2022 um valor global de três mil M€ em investimento, o que traduziu numa subida de 39% face ao observado em 2021, com o segmento da hotelaria a representar 30% deste total, o de escritórios 27%, o industrial 21% e o retalho 9%. Trata-se de um excelente resultado, muito alavancado no capital estrangeiro, que representou 76% do total investido, percentagem que não inclui os investimentos conjuntos entre capital nacional e estrangeiro.

O Mundo sofreu em 2022 um violento choque, quando se preparava para sair da crise pandémica e retomar o caminho do crescimento económico. O início da guerra em fevereiro de 2022 e os

fortes choques que esse trágico acontecimento provocou na estabilidade dos preços dos bens e serviços a nível global, trouxeram fortes nuvens negras para o crescimento económico mundial, mas especialmente europeu, com o advento a escalada das taxas de juro iniciada pelos bancos centrais para combater a inflação.

A inflação, que já se encontrava com fortes pressões de subida antes do conflito começou a escalar na Europa e no mundo para valores máximos dos últimos anos, estimulando a subida de juros pelos bancos centrais, o aumento dos custos da construção, bem como a evolução ascendente dos preços das casas. Em resultado, as casas para comprar em Portugal ficaram 6,4% mais caras em 2022, segundo o índice do Idealista. E as habitações estão, também, 30% mais caras do que antes da pandemia. Mas há quem antecipe que, dado o contexto económico atual, haverá uma correção dos preços das habitações em 2023, algo que já se vê em várias economias mundiais.

Todo o universo do mercado residencial está, hoje consideravelmente inflacionado. Mesmo depois do choque da pandemia da Covid-19, a compra de casas continuou a seguir a bom ritmo em Portugal, dando gás à evolução dos preços das casas que já está em sentido ascendente desde o final de 2013. Após vários meses marcados pela alta inflação, pela subida das taxas de juro e pelo aumento dos custos da construção, as casas para comprar continuaram a ficar mais caras ao longo de 2022.

O aumento continuado e sem fim à vista das taxas de juro de curto prazo (a Euribor 12 meses já ultrapassou os 4% e poderá continuar a subir até 4,5%) coloca uma forte pressão sobre os balanços dos bancos, através do aumento da imparidade de crédito no crédito à habitação, mas por outro lado as instituições financeiras têm beneficiado do aumento considerável da margem financeira, o que produz uma melhoria dos resultados no curto prazo, mas não necessariamente a médio e longo prazo. Do lado da procura de crédito, o aumento das taxas de juro reduz substancialmente o número de novos candidatos à compra alavancada de imóveis habitacionais,

o que poderá provocar já em 2023 um efeito perverso nos preços da habitação, embora de dimensão muito moderada.

A minicrise bancária nos EUA e Suíça susteve no primeiro trimestre de 2023 a subida das taxas de juro de curto prazo dado que os bancos centrais tiveram de fazer um compasso de espera para avaliar as consequências das falências bancárias, sendo o discurso mais cauteloso agora do que era no final de 2022, até porque se começam a verificar sinais de uma desaceleração da inflação, tanto “core” como global no final do referido trimestre.

O primeiro semestre de 2023 veio também confirmar a diminuição acentuada da probabilidade de Portugal vir a sofrer em 2023 uma recessão, notícia muito positiva e que permitiu ao Governo anunciar e implementar um pacote adicional de medidas de compensação dos efeitos inflacionistas para as pessoas de menores rendimentos e o aumento extraordinário das pensões em 3,57%.

Já em junho o Banco de Portugal reviu em alta previsão para o crescimento económico e em baixa para a inflação em 2023. Mais concretamente, o banco central espera crescimento de 2,7% em 2023 e inflação em 5,2%, o que representa uma revisão de +9 décimas no crescimento e -3 décimas na inflação face às de março. Para o biénio 2024-2025, as expetativas também são mais positivas, antecipando avanços do PIB de 2,4% e 2,3%, respetivamente; a inflação desacelerará mais lentamente em 2024, para 3,3% (antes 3,2%) e para 2,1% em 2025.

Os motores do crescimento serão as exportações e a formação bruta de capital fixo. As expetativas para o setor exportador são positivas, na medida em que é esperado um aumento da quota de mercado no setor dos serviços, o que estará particularmente relacionado com o desempenho do turismo, mas que deverá refletir também bons desempenhos noutros setores. Embora estes sejam os motores, a previsão para a evolução do consumo foi revista em alta significativamente: mais 1,6% em 2023 (antes 0,3%), o que refletirá o facto de se esperar um crescimento de 0,6% do emprego. Neste cenário, o banco central incluiu, pela primeira vez,

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

previsões para as contas públicas, antecipando o retorno a uma situação excedentária em 2024, permitindo a redução do rácio de dívida pública para níveis em torno dos 90% em 2025. Entretanto, a informação relativa à faturação nos serviços mostra um crescimento homólogo de 5,6% em abril, com alojamento & restauração e transportes a crescerem 16,2% e 7,6%, respetivamente.

Estima-se assim que as alienações de imóveis previstas no PAO 2023 sejam materializadas durante o corrente ano, essencialmente no último trimestre do ano, prevendo-se que seja possível garantir o nível de margem das vendas orçamentado.

Mercado Imobiliário

As principais tendências no mercado imobiliário em 2022 e que muito previsivelmente se manterão no futuro próximo, podem ser resumidas da seguinte forma:

1. Aumento dos custos de construção de habitação nova (11,5% em 2022) por via (i) da variação dos preços dos materiais de construção (aumento de 15,3% em 2022) e (ii) da variação do custo da mão de obra (6,1% em 2022); resultante da escassez de mão de obra. Note-se que os incrementos de custos atrás referidos acontecem depois de já em 2021 se ter verificado um aumento de custos de construção em termos homólogos de 5,7%, aumento de 8% dos materiais de construção e 5,1% dos custos de mão de obras. Este padrão de crescimento de custos pode ser extrapolado para os restantes segmentos, nomeadamente o segmento comercial;
2. Alterações impostas pelo Banco de Portugal (BdP) nos prazos máximos e taxas de esforço dos créditos à habitação introduzindo, novas regras nas percentagens de financiamento face ao valor do imóvel (“LTV”), bem como limites à taxa de esforço de cada família. Já no corrente ano o BdP procedeu à alteração dos prazos máximos vs. idade dos mutuários; sendo em 2020 a maturidade média dos créditos à habitação em

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

Portugal de 33,2 anos, esta nova restrição poderá constituir uma alteração material nas condições de acesso ao crédito por parte das famílias a adicionar ao aumento das taxas de juro;

- Embora grande parte do movimento de subida de taxas de juro já se tenha verificado durante 2022 e nos primeiros seis meses de 2023, é cada vez menos provável que se verifique no curto prazo (durante o ano de 2023 ou inícios de 2024) uma inversão da tendência de manutenção de taxas de juro elevadas, pelo que é muito possível que se entre num “planalto” no que diz respeito às taxas de juro de curto prazo, isto é, a manutenção, durante algum tempo, de um nível de taxas de juro acima dos 2%. Este facto, como já referido poderá limitar a procura, especialmente por habitação, arrefecendo desta forma os preços no próximo ano;
- Embora durante 2022 se tenha verificado um aumento no nº de novos imóveis de habitação licenciados em 5% relativamente ao período homólogo (dados fornecidos pela AICCOPN), as licenças para as obras de construção nova ou reabilitação recuou 0,7%, o que demonstra que muito dificilmente, sem medidas adicionais de incentivo à construção, nos próximos anos iremos recuperar a oferta de imóveis novos, especialmente em Lisboa e Porto, fator fundamental para permitir um ajuste de preços que ajude a moderar pelo lado da oferta a escalada de preços dos últimos anos nos imóveis residenciais.

Escritórios

O mercado de escritórios demonstrou pujança e resiliência no ano de 2022 e recuperou integralmente dos efeitos da pandemia, com o regresso em força das empresas aos espaços físicos de trabalho, embora em moldes diferentes da realidade pré-pandemia.

Algumas das tendências que a pandemia potenciou e que vieram para ficar neste segmento são:

- A consolidação do trabalho híbrido, o que reduz a necessidade de espaço centralizado e poderá potenciar a criação de vários espaços alternativos consoante a localização dos colaboradores;
- Alteração do ambiente de trabalho, que tenderá a ser mais humanizado.

No segmento de escritórios, que corresponde à quase integralidade da carteira de imóveis arrendados da ESTAMO (75% dos quais em Lisboa) e no acumulado de janeiro a dezembro de 2022 foram ocupados 272.000 m2 de escritórios em Lisboa. Trata-se de uma atividade recorde e que supera em 68% os 161.000 m2 tomados no mesmo período do ano passado na capital, tendo sido realizados cerca de 200 negócios (crescimento de 46% relativamente ao período homólogo) com uma área média de 1.360 m2, sendo que 54 negócios tiveram uma área superior a 1.000 m2. Relativamente às zonas mais requisitadas em Lisboa, tivemos em 2022 o Parque das Nações com 27% do total e com 20% novas zonas de escritórios fora do eixo do corredor ocidental, Baixa e Parque das Nações).

Já no que diz respeito ao Porto o crescimento foi muito mais modesto, tendo havido um incremento da área ocupada em 4% (57.000 m2 para 58.800 m2), tendo sido concretizados 77 negócios (17 dos quais com mais de 1.000 m2) com uma área média 760 m2. As zonas mais requisitadas foram a Baixa do Porto e Matosinhos com 31% e 34% da área negociada respetivamente.

Industrial e Logística

Portugal continua a ser um dos países europeus mais atrativos para investimento em Indústria e Logística, especialmente pelo facto de se ter verificado uma explosão do comércio eletrónico a nível global, o que implica que as empresas têm de apostar em plataformas de produção e de distribuição em consonância com essa nova realidade, na qual a oferta se tem de adaptar à realidade geográfica da procura. Outra realidade que ajudou a manter a atratividade deste

segmento foi a necessidade de as empresas aumentarem os seus stocks de forma a poderem cumprir o normal funcionamento da sua cadeia de distribuição.

A procura de espaço logístico permaneceu robusta e a superar a oferta durante todo o ano de 2022. Algumas empresas anunciaram planos de expansão, tais como (i) a *Leroy Merlin* que terá a maior plataforma logística portuguesa com 105.500 m²; (ii) vários grupos como o grupo *Skila* ou a *Brookfield* anunciaram planos de investimento neste segmento e (iii) há vários investidores institucionais estrangeiros a analisar investimentos em Portugal, tais como a *Balckstone* ou o grupo alemão *Aquila Capital*, por exemplo.

Residências de Estudantes

A ESTAMO apresentou e viu serem aprovadas durante 2022 três candidaturas a financiamento PRR – Alojamento de Estudantes, participando desta forma com os seus imóveis no esforço público de aumento da oferta deste segmento de mercado.

Os dados mais recentes do Observatório do Alojamento Estudantil, que é publicado pela Direcção-Geral do Ensino Superior (DGES), não trazem boas notícias para os alunos do ensino superior, recomendando forte aposta na construção de alojamento estudantil, também pelos entes públicos: os quartos para arrendar em Portugal são cada vez menos e estão mais caros. A oferta privada de alojamento para estudantes passou de 9.884 quartos em setembro de 2021 para apenas 1.973 unidades disponíveis em setembro de 2022, o que representa uma queda na oferta na ordem dos 80%. Também o preço médio dos quartos para arrendar em Portugal subiu 10% entre estes dois momentos, fixando-se em 294 euros em setembro deste ano.

As residências de estudantes continuam assim a ser uma oportunidade de investimento em Portugal, destacando-se, para além do financiamento público do Plano Nacional de Alojamento Estudantil (PNAES), para o qual já foram destinados 375 M€ do PRR, um conjunto de investimentos privados, nos quais releva investimento do Abu Dhabi e dos EUA.

Durante o primeiro trimestre de 2023 e relativamente às candidaturas de Seia e Santarém, foram elaborados os respetivos projetos que no início do segundo trimestre foram submetidos às respetivas Câmaras Municipais para aprovação.

Residencial

O mercado residencial atingiu um record em 2022, tendo-se transacionado mais de 168.000 imóveis, por um valor aproximado de 31.000 M€, ou seja, mais 10% do que no ano anterior.

Para 2023, prevê-se um arrefecimento no aumento de transações e uma estabilização de preços, que nalguns casos poderão desembocar numa descida, suportado nos seguintes factos:

- Dificuldade no acesso ao crédito por via do aumento das taxas de juro de curto prazo para um conjunto de famílias que passarão a não conseguir suportar as prestações considerando a sua taxa de esforço;
- Eventual aumento do nível de incumprimento no crédito habitação, o que poderá motivar que algumas habitações cheguem ao mercado por essa via;
- O fim já anunciado dos Vistos Gold suportados no imobiliário poderá provocar uma pressão de preços no sentido descendente, embora muito localizada.

Como fator de sustentação dos preços da habitação temos a subsistência de uma forte discrepância entre a oferta e a procura, com uma enorme procura ainda por satisfazer (a promoção não atingiu ainda os níveis que permitam satisfazer a procura em excesso).

Como constante no pacote sobre a habitação anunciado já em 2023 e, entretanto, publicado, espera-se um aumento do parque habitacional público, tanto por via da aquisição de imóveis que estão atualmente no mercado, tanto por Câmaras Municipais como pelo Estado Central, como por via de nova construção promovida por entidades públicas.

Turismo

Como seria de esperar e após o fim de dois anos de pandemia (2020 e 2021) com a abertura de fronteiras e o fim das limitações de deslocação, o segmento mais ativo foi o do Turismo, tendo em Portugal sido inauguradas 44 novas unidades, com cerca de 2.600 quartos, perto de metade dos quais com classificação 4 estrelas, encontrando-se em fase de projeto e/ou construção cerca de 115 novos projetos hoteleiros que totalizam 9.900 quartos, com abertura prevista para os próximos três anos.

De qualquer forma o setor turístico ainda não recuperou totalmente do impacto da pandemia. No ano de 2022 e em comparação com 2019 o número de hóspedes foi inferior em 2,3% e o número de dormidas foi inferior em 0,9%. Não obstante estes factos, os proveitos totais do alojamento turístico cresceram 115% face a 2021, o que parcialmente poderá ser explicado pelo efeito inflação, mas que fornece boas perspetivas para o ano de 2023. As perspetivas neste segmento de negócio são muito positivas para o ano de 2023.

No final do primeiro semestre já foi possível estimar que em 2023, o sector do turismo e viagens deverá contribuir para a economia portuguesa com 40,4 mil M€, representando 16,8% do seu Produto Interno Bruto (PIB), e pela primeira vez a ultrapassar o pico atingido em 2019, ano anterior à pandemia.

Retalho

O setor de retalho observou comportamentos distintos no decorrer da primeira metade do ano 2022. No primeiro semestre, 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.

Indústria e Logística

Finalmente, e no que diz respeito ao setor Industrial & Logística, o mercado nacional registou um volume de absorção de cerca de 160.000 m². 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 288.000 m² 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.

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 o terceiro trimestre de 2023 o projeto de regularização de imóveis do Estado atingiu os 377 imóveis em regularização (dos quais 68% já concluídos), número muito abaixo 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.

Ainda durante o primeiro semestre de 2023 a Sociedade iniciou a sua intervenção no âmbito das políticas públicas de habitação, em consonância com o IHRU, nomeadamente através de um dos mais importantes pilares do programa “Mais Habitação”, designadamente o programa “arrendar para subarrendar”, tendo ajudado a operacionalizar o programa e preparando a assinatura de

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

Protocolos com as principais mediadoras, a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa e outras entidade que poderão aportar imóveis para o projeto. Este projeto já permitiu, à data da elaboração deste relatório, captar no mercado e junto da SCML cerca de 100 imóveis habitacionais a disponibilizar pelo IHRU em regime de sorteio.

O DL 60/2023 de 24 julho entrou plenamente em vigor a partir de 01-09-2023, pelo que a partir dessa data a ESTAMO assumiu integralmente as novas funções, com as consequentes consequências em termos de proveitos e custos, nomeadamente a receção dos 5 M€ + IVA previstos no diploma legal acima referido como remuneração para o ano de 2023 e que deverão ser recebidos pela Sociedade até final do ano em curso.

Na mesma data deu-se a transferência de recursos humanos da extinta DGTF – Património para a ESTAMO, tendo, 10 dos cerca de 30 colaboradores da DGTF aceitado integrar o quadro da ESTAMO, pelo que haverá necessidade de efetuar recrutamentos adicionais, como aliás já referido neste documento.

Está em curso a transferência do Orçamento de 2023 da DGTF – Património para a ESTAMO e os ajustes administrativos internos essenciais para garantir a continuidade do negócio próprio e acomodar o negócio do ESTADO. Na realidade, a partir dessa data teremos duas ESTAMO: (1) ESTAMO – Negócio Próprio e (2) ESTAMO – ESTADO, pelo que a partir do reporte do final do ano iremos efetuar essa divisão no que toca a proveitos e custos.

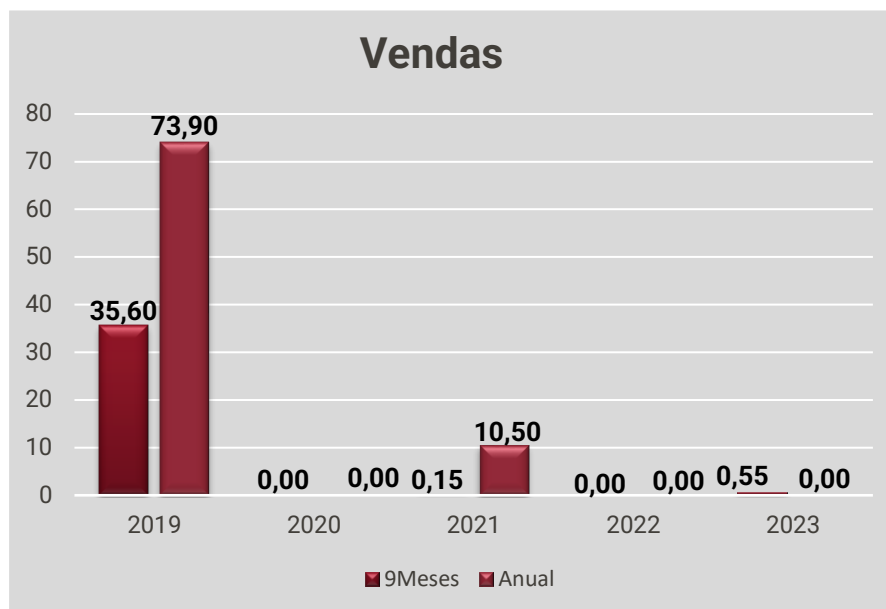
Neste momento e com um mês de atividade no que diz respeito à atividade por conta do ESTADO ainda não se justifica efetuar essa separação, até porque há ainda um conjunto atividades que necessitam de melhor definição de procedimentos e práticas.

3. ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA SOCIEDADE NO ÚLTIMO TRIMESTRE

❖ COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Durante os nove meses de 2023, a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel, em linha com o verificado nos períodos homólogos do triénio antecedente- 2020/2022. Foi realizada uma escritura de venda, no montante de 550,00 m€ com o Município de Vila Nova de Famalicão.

O gráfico que se segue apresenta, **em M€**, a evolução do valor de venda de imóveis relativamente ao quinquénio de 2019/2023, por referência ao terceiro trimestre e ao acumulado de cada ano do período (apresentando-se, relativamente a 2023, como acumulado do ano, o montante resultante das projeções para o período).



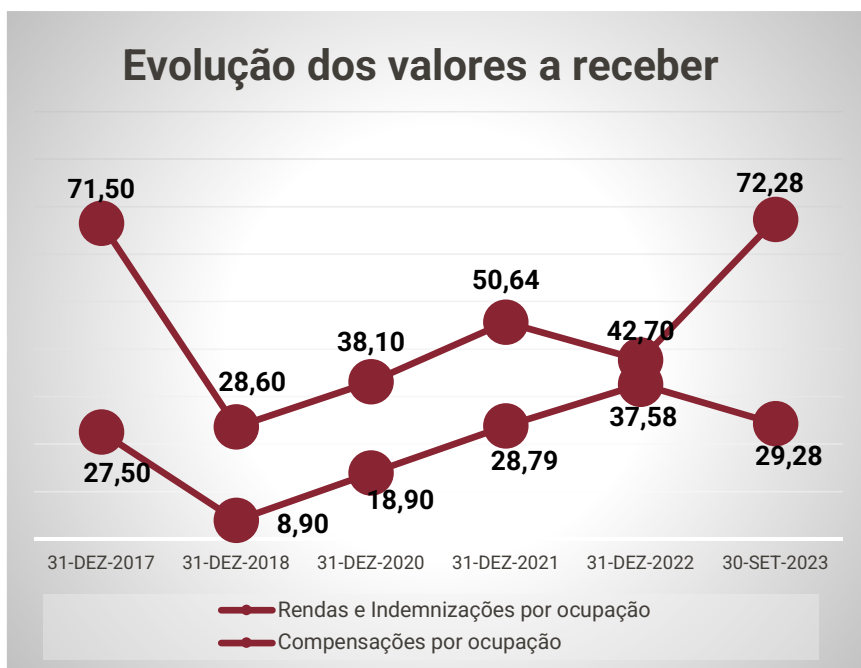
❖ **RENDAS, COMPENSAÇÕES e INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS**

Os proveitos com as rendas e indemnizações por ocupação (27,54 M€) e compensações por ocupação de imóveis (9,78 M€) ascendiam, em 30 de setembro de 2023, a 37,32 M€, registando um aumento, de 6,48% face ao período homólogo (35,05 M€) em face da atualização legal.

A dívida acumulada de clientes resultante de rendas, indemnizações, compensações e refaturações de consumos e outros, faturadas e não pagas, totalizava, no final do terceiro trimestre, cerca de 101,56 M€ (31dez22: 80,29 M€ e 30set22: 99,22 M€) revelando a mesma tendência de incremento progressivo registada em anos anteriores. Em suma, dos cerca de 4,15 M€ de rendas e compensações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 1,76 M€ foram efetivamente recebidos, montante que, em qualquer caso, compara com os cerca de 1,75 M€ recebidos em média e mensalmente, no período homólogo. Com efeito, regista-se um decréscimo da taxa média de recebimentos no terceiro trimestre de 2023 de 42,9%, por comparação com a de 43,4% registada no terceiro trimestre do ano transato, embora em valor absoluto a Sociedade tenha recebido mais 0,647 m€ no mesmo período fruto do aumento da área locada.

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.

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

Recorde-se que, em 2019, tendo em conta que o rácio de eficiência, se revelava, atento o peso das vendas na atividade da Sociedade, manifestamente desadequado à mensuração do respetivo desempenho, com a aprovação do PAO daquele exercício (PAO 2019) foi aprovado o novo rácio de mensuração da eficiência operacional (“REO”) da Sociedade, traduzido na seguinte fórmula:

$$\text{GO}_{\text{corrigido}} = \frac{(\text{Gastos de Pessoal}) + (\text{FSE} - \text{FSE}_{\text{refaturados}})}{(\text{Vendas} - \text{CMVMC}) + (\text{Rendas e Compensações})}$$

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

Nos termos da respetiva aprovação, a fórmula *supra* referida foi utilizada para mensuração do ratio de eficiência operacional dos anos de 2019, 2020 e 2021, o terceiro, e último, ano sobre o qual a mesma deve ser aplicada.

No PAO 2023 e anos seguintes, manteve o REO aprovado em 2019, como medida de cálculo da eficiência operacional da Sociedade. Considerando o aumento de custos de estrutura necessários, em 2023, para habilitar a Sociedade a enfrentar as suas novas responsabilidades e atribuições, o REO não poderia, neste primeiro ano de reestruturação, senão aumentar relativamente aos anos anteriores. No entanto nos anos seguintes (2024 e 2025) estimou-se no PAO que o REO venha a reduzir-se relativamente a 2023, isto é, o aumento de custo de estrutura terá correspondência no aumento da receita recorrente e extraordinária nos anos seguintes (o REO passa de 16,93% em 2023 para 16,68% em 2024 e 15,87% em 2025). Este será um movimento que se espera constante e recorrente, mas que não é possível acontecer em 2-3 anos, mas sim um espectro temporal mais dilatado.

Deste modo, apresenta-se seguidamente o quadro com os dados do Rácio de eficiência operacional relativo ao terceiro trimestre de 2023 de acordo com a fórmula indicada anteriormente:

unidade: euros

Descrição	3T2023	3T2022	Ano 2022
(1) FSE	1 809 329,66	1 570 789,12	2 212 504,61
(1.1) Refaturados	-130 595,12	-106 015,86	-536 493,45
(2) Gastos com o pessoal	721 147,49	605 971,66	903 797,51
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (1.1)	2 399 882,03	2 070 744,92	2 579 808,67
(4) Serviços prestados+Compensações+Margem das vendas (SP+C+M)	37 357 154,13	35 259 672,61	53 341 620,72
Rendas+Outros	27 539 099,14	26 215 928,04	35 197 955,80
Compensações	9 779 966,99	9 043 744,57	12 029 598,41
Margem Serviços do Estamo	0,00	0,00	0,00
Margem das Vendas	38 088,00	0,00	6 114 066,51
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	6,42%	5,87%	4,84%

O rácio de eficiência de setembro de 2023 face ao seu homólogo de 2022 registou um pequeno aumento (+0,55%) tendo o mesmo resultado dos seguintes efeitos conjugados:

1. **Gastos de Pessoal:** estes custos sofreram um aumento global de 19,01% mercê também do incremento dos Gastos com Pessoal em 115,17 m€, explicado pelo incremento líquido do quadro de pessoal da Sociedade em 13 colaboradores (foram contratados 15 novos colaboradores, sendo que 2 entraram ainda em 2022, 3 no início de 2023 e 10 no início de setembro, registaram-se duas saídas, uma por rescisão de mútuo acordo no terceiro trimestre de 2022 e outra no final de abril 2023 por reforma). O efeito do incremento de custos atrás referido foi parcialmente anulado pelo facto de um dos elementos da nova Administração, que iniciou funções em julho de 2022, acumular funções na Administração da acionista única PARPÚBLICA, sendo remunerado por esta.
2. Os **FSE's** também sofreram um incremento ao período homólogo no montante de 238,54 m€ (+15,19%), sendo que esse aumento teve o maior contributo das seguintes rubricas: **(i)** trabalhos especializados, (124,97 m€ / +23,28%) nos quais se incluem como mais relevantes as consultorias relativas aos projetos de Gestão de Carreiras e Avaliação de Desempenho e de elaboração dos Manuais de Procedimentos, fundamentais para garantir que a Sociedade está preparada para o aumento de atribuições a receber; **(ii)** conservação e reparação (55,73 m€ / +71,61%) nos quais se incluem trabalhos relativos à resolução de patologias em imóveis decorrentes do mau tempo que se verificou durante o Inverno de 2022/2023 e **(iii)** vigilância e segurança (64,76 m€ / +16,50%) por via do aumento dos locais sob vigilância humana, especialmente a Rua Direita do Viso no Porto. Os trabalhos relativos ao Projeto PIP (Regularização de imóveis do ESTADO) geraram, até ao terceiro trimestre, um custo de 145,71 m€, o que corresponde a um aumento relativamente ao período homólogo de 4,99 m€ / +3,55%. 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 1.323,1 m€ (+5,05%), efeito conjugado do **(i)** incremento da área locada global tanto por via do novo arrendamento de dois pisos no imóvel da Rua Braamcamp, 90 pela DGRSP como por via do início do arrendamento do imóvel EP Portimão ao Turismo de Portugal e **(ii)** da atualização legal das rendas e compensações (2,0% e 8,90% respetivamente), efeitos esses (alínea ii e iii) que não compensaram o aumento dos custos de estrutura, implicando desta forma o aumento do rácio.
4. Uma **nota final** para o comportamento dos valores de consumos refaturados aos inquilinos que se incrementaram em 23,18% relativamente ao período homólogo, devido especialmente ao aumento dos preços dos serviços faturados, especialmente eletricidade, segurança e limpeza.

Fazemos notar que o aumento do rácio de eficiência estava já previsto no PAO 2023 aprovado dado que o incremento esperado na receita não compensa o incremento dos custos de estrutura, custos esses fundamentais para garantir que a Sociedade está capacitada em termos humanos, técnicos e organizativos quando lhe forem acometidas as novas responsabilidades legais.

Independentemente de estar previsto no Plano de Atividades e Orçamento para 2023 o aumento dos custos de estrutura, o processo tem sido gerido com um elevado controlo de custos, garantindo-se em todas as fases do processo uma aprofundada análise custo-benefício de cada decisão tomada.

CAPÍTULO I - CONTABILIDADE PATRIMONIAL
4. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA – EXPLICAÇÃO PRINCIPAIS DESVIOS

ESTAMO, SA					Unidade: Euro	
	31-12-2022	30-09-2022	30-09-2023		3ºT_2023	
	Real	Real	Orçamento	Real	Desvios	
Demonstração da Posição Financeira					Valor	%
Activo						
Activo não corrente						
Activos fixos tangíveis	51 563,45	33 035,65	57 078,01	133 916,27	76 838,26	134,62%
Propriedades de investimento	127 803 000,00	116 539 061,00	116 539 061,00	128 134 793,49	11 595 732,49	9,95%
Investimentos financeiros	14 954 517,57	0,00	26 296 300,00	15 046 300,00	- 11 250 000,00	-42,78%
Activos intangíveis	0,00	0,00	112 503,75	84 576,66	- 27 927,09	-24,82%
Ativos sob direito de uso	35 010,92	22 732,73	11 419,54	18 764,21	7 344,67	64,32%
Outras contas a receber	2 696 694,22	22 510 144,04	20 094 970,80	2 654 005,32	- 17 440 965,48	-86,79%
Activos por Impostos Diferidos	9 202 001,84	9 542 495,61	9 554 747,30	9 178 602,22	- 376 145,08	-3,94%
Total do Activo não corrente	154 742 788,00	148 647 469,03	172 666 080,40	155 250 958,17	- 17 415 122,23	-10,09%
Activo corrente						
Inventários	735 152 147,80	735 872 212,29	753 157 801,59	735 349 276,70	- 17 808 524,89	-2,36%
Clientes	80 291 425,36	99 217 883,92	74 985 235,30	101 559 128,47	26 573 893,17	35,44%
Estado e Outros Entes Públicos	0,00	0,00	0,00	10,63	10,63	#DIV/0!
Outras contas a receber	22 259 697,21	7 217 831,18	5 692 590,63	6 508 510,87	815 920,24	14,33%
Diferimentos	69 718,78	140 945,28	165 000,00	171 300,25	6 300,25	3,82%
Caixa e Depósitos Bancários	13 815 906,71	2 136 624,90	9 622 643,82	32 362 811,53	22 740 167,71	236,32%
Total do Activo corrente	851 588 895,86	844 585 497,57	843 623 271,34	875 951 038,45	32 327 767,11	3,83%
Total do Activo	1 006 331 683,86	993 232 966,60	1 016 289 351,74	1 031 201 996,62	14 912 644,88	1,47%
Capital Próprio e Passivo						
Capital Próprio						
Capital realizado	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	850 000 000,00	-	0,00%
Reservas Legais	6 018 015,24	6 018 015,24	7 722 731,72	8 229 168,59	506 436,87	6,56%
Resultados Transitados	81 559 355,70	81 559 355,70	113 948 968,88	123 571 269,26	9 622 300,38	8,44%
Resultado líquido do período	44 223 066,91	22 771 247,38	25 984 777,61	25 234 965,65	- 749 811,96	-2,89%
Total do Capital Próprio	981 800 437,85	960 348 618,32	997 656 478,21	1 007 035 403,50	9 378 925,29	0,94%
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	8 881 913,92	8 811 747,07	7 911 747,07	7 558 888,99	- 352 858,08	-4,46%
Financiamentos Obtidos - PRR - Alojamento de Estudantes	0,00	0,00	1 505 082,66	0,00	- 1 505 082,66	-100,00%
Contratos de locação financeira	10 353,02	15 897,28	5 426,12	10 353,02	4 926,90	90,80%
Passivos por Impostos Diferidos	5 809 380,14	3 813 123,41	3 813 123,41	5 809 380,14	1 996 256,73	52,35%
Total Passivo não corrente	14 701 647,08	12 640 767,76	13 235 379,26	13 378 622,15	143 242,89	1,08%
Passivo corrente						
Fornecedores	74 903,23	126 468,81	202 435,56	121 037,36	- 81 398,20	-40,21%
Estado e outros entes públicos	1 532 736,29	1 069 656,29	2 346 092,60	2 292 279,65	- 53 812,95	-2,29%
Accionistas / Sócios	5 108 261,78	5 108 261,78	0,00	5 108 261,78	5 108 261,78	100,00%
Financiamentos Obtidos	0,00	10 961 483,64	0,00	0,00	-	100,00%
Contratos de locação financeira	25 126,58	6 988,83	6 323,36	4 416,30	- 1 907,06	-30,16%
Outras contas a pagar	1 261 037,16	1 330 018,41	1 201 939,99	1 434 441,99	232 502,00	19,34%
Diferimentos	1 827 533,89	1 640 702,76	1 640 702,76	1 827 533,89	186 831,13	11,39%
Total Passivo corrente	9 829 598,93	20 243 580,52	5 397 494,27	10 787 970,97	5 390 476,70	99,87%
Total do passivo	24 531 246,01	32 884 348,28	18 632 873,53	24 166 593,12	5 533 719,59	29,70%
Total do Capital Próprio e do Passivo	1 006 331 683,86	993 232 966,60	1 016 289 351,74	1 031 201 996,62	14 912 644,88	1,47%

O valor do Activo da Sociedade era de 1 031,20 M€ a 30 de setembro de 2023, evidenciando um aumento de cerca de 24,87 M€ face ao fecho de contas de 2022 (1 016,29 M€), ou seja, cerca de 2,47%, resultado, em boa parte, do incremento desde final do ano transato e até ao final do terceiro trimestre do saldo de Clientes em 21,27 M€.

Por outro lado, a rubrica Caixa e outros depósitos bancários aumentou entre o final do ano transato e o final do terceiro trimestre cerca de 18,55 M€ devido, essencialmente, ao recebimento de 16 M€ ocorrido em 2 de janeiro de 2023. Este montante foi pago pela CM Santarém à Estamo após o acordo de revogação de contratos promessa de compra e venda de imóveis e de

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

pagamento de dívida em singelo onde foi acordado entre a Estamo e o Município de Santarém que caso este último pagasse a dívida em Singelo (16 M€) a Estamo renunciava aos juros previstos na escritura de compra e venda outorgada entre as partes em 7.9.2011 no montante de 4,98 M€, diminuindo assim o montante que se encontrava na rubrica outras contas receber.

Comparando o Ativo da Sociedade a 30 de setembro de 2023 com o orçamentado a essa data, verifica-se um desvio positivo de 14,91 M€ (+1,47%) explicado, essencialmente, por uma variação positiva na rubrica de Caixa e Depósitos Bancários (+22,74 M€), Clientes (+26,57 M€) e em Propriedades de Investimento (11,59 M€) devido ao impacto, como habitualmente não considerado em orçamento, das avaliações efetuadas no final de 2022. Por outro lado, o investimento financeiro ficou aquém do orçamentado (- 11,25 M€) e o valor da rubrica outras contas a receber diminuiu em -16,63 M€ devido ao recebimento do montante referido acima da Câmara Municipal de Santarém. A rubrica de inventários também ficou aquém do orçamentado em 17,81 M€, devido essencialmente à não concretização das dações de imóveis pelo pagamento da dívida de clientes.

O valor total do passivo no final do terceiro trimestre de 2023 era de 24,16 M€ (31dez22: 24,53 M€) apresentando um aumento de 29,70% face ao valor orçamentado (18,63 M€) para o mesmo período, apresentando assim uma diferença de 5,53 M€. Essa diferença é explicada, essencialmente, pelo não pagamento até ao final do terceiro trimestre de 2023 do dividendo distribuído no ano de 2022 de cerca de 5,11 M€. Esta verba foi aprovada, sob proposta do Conselho de Administração, em Assembleia Geral do dia 30 de março de 2022.

Os desvios registados na Demonstração da Posição Financeira entre as projeções e o real do terceiro trimestre de 2023 (1 031,20 M€ *versus* 1 016,29 M€) explicam-se pelo conjunto das principais variações:

❖ Propriedades de Investimento

O valor apresentado em 30 de setembro de 2023, na rubrica “Propriedades de Investimento” foi de 128,13 M€ o qual, comparado com o valor orçamentado para o mesmo período de 116,54 M€, representa um desvio de 11,59 M€. Este desvio explica-se, em boa medida, pelo facto de aquando da elaboração do orçamento não se terem previsto ajustamentos de justo valor de mercado efetuados no final do ano transato. O ganho de justo valor verificado em 2022 foi de 11,26 M€ na sua maioria devido à valorização do EP Lisboa.

❖ Investimentos financeiros

No âmbito das Novas Políticas de Habitação definidas pelo Governo, foi publicado o DL n.º 94/2019, de 16 de julho, no qual se define a alocação de um conjunto de imóveis concretos, tanto ao Fundo Nacional de reabilitação do edificado – Fundo Especial de Investimento Imobiliário (FNRE) como ao Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), imóveis esses que eram propriedade de um conjunto vasto de entidades públicas, nas quais se incluía a ESTAMO.

Um dos prédios selecionados no âmbito desse diploma legal foi o imóvel denominado de Cabeço da Bola, que ficou assim sob gestão da Fundiestamo, entidade gestora do Subfundo Cabeço da Bola que integra o FNRE, que desenvolveu desde essa altura as diligências necessárias para a constituição do respetivo Subfundo Cabeço da Bola.

A operação efetuada, no final de 2022, consistiu na alienação por parte da ESTAMO do imóvel por contrapartida da subscrição de unidades de participação do Fundo constituído, no mesmo valor (UP’s) registados nesta rubrica – 15,046 M€.

O valor apresentado em 30 de setembro de 2023, na rubrica “Investimentos financeiros” foi de 15,046 M€ o qual, comparado com o valor orçamentado para o mesmo período de 26,29 M€, representa um desvio negativo de 11,25 M€. Este desvio deve-se ao facto, de se ter previsto em sede de orçamento aquisições de novas UP’s, cujo investimento acumulado previsto para o final do terceiro trimestre de 2023 era de 11,25 M€, investimento esse que não se verificou, dado que

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

foi decidido, ainda no final de 2022, que a Estamo não contribuiria com novas subscrições de UP's do referido Fundo para além da já referida subscrição em espécie pela entrega do imóvel.

❖ Inventários

A rubrica "Inventários" totalizava em 30 de setembro 2023 o montante de 735,35 M€, tendo registado uma diminuição de cerca de 2,36% face ao valor orçamentado de 753,16 M€. O desvio de 17,81 M€ face ao valor orçamentado é explicado, fundamentalmente, pelos seguintes efeitos resumidos no quadro abaixo:

		<i>Unidade: M€</i>
Valor estimado 31.12.2022 - Inventários		727,56
(i)	Aquisições previstas em sede de PAO cuja efetivação, até ao final de setembro de 2023, que não se verificou	16,23
(ii)	Vendas previstas em sede de PAO cuja efetivação, até ao final de setembro de 2023, que não se verificou	-10,96
(iii)	Dações em cumprimento para pagamento do stock de dívida de clientes não verificadas	15,00
(iv)	Não capitalização nos imóveis dos custos decorrentes de várias empreitadas e impostos que se encontravam previstas, empreitadas essas cuja concretização, acabou por ser protelada no tempo.	5,33
Valor previsto 30.09.2023 - Inventários		753,16
Valor real 31.12.2022 - Inventários		735,15
(vi)	Obras realizadas e capitalizadas no imóvel e pagamento de IMT+IS	0,72
(vii)	Venda realizada	-0,51
Valor real 30.09.2023 - Inventários		735,36

❖ Outras Contas a receber (corrente e não corrente)

O valor de 9,16 M€ contabilizado em 30 de setembro de 2023 na rubrica "Outras Contas a Receber" (corrente e não corrente) inclui:

(i) o montante de 7,31 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:

			<i>Unidade: M€</i>
OUTRAS CONTAS A RECEBER	Corrente	Não Corrente	
Município de Cascais	0,14	2,65	
Município de Lisboa*	4,52	-	
Total	4,66	2,65	

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado, tendo sofrido uma diminuição de cerca 15,79 M€ face a 31 de dezembro de 2022.

Relativamente ao previsto em sede de PAO 2023, a diferença é de 16,63 M€ entre o montante real (9,16 M€) e o montante orçamentado (25,79 M€). Esta diferença deve-se, essencialmente, ao facto do valor de 16 M€ recebidos do Município de Santarém após o acordo de revogação de contratos promessa de compra e venda de imóveis e de pagamento de dívida em singelo onde foi acordado entre a Estamo e o Município de Santarém que caso este último pagasse a dívida em Singelo a Estamo renunciava aos juros previstos na escritura de compra e venda outorgada entre as partes em 7 de setembro de 2011 no montante de 4,98 M€. O montante de 16 M€ entrou na conta da Estamo junto do IGCP em 2 de janeiro de 2023.

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. Nos anos 2019, 2020, 2021 e 2022 a Sociedade faturou juros de mora no montante de 1,265 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 constituída uma imparidade de igual valor.**

(ii) 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 subsequentemente 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. Por prudência, no fecho de 2022, **foi constituída uma imparidade deste montante.**

(iii) Esta rubrica, também, regista, o valor de 1,272 M€ a receber pela Estamo da DGTF relativo ao Contrato Promessa de Compra e Venda do imóvel designado Forte do Areeiro uma vez que o contrato é nulo por impossibilidade legal de alienação de imóveis que pertençam ao domínio público.

❖ **Acionistas/Sócios (corrente)**

A rubrica “Acionistas/Sócios – corrente” apresenta no final do terceiro trimestre de 2023 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 realizada em 30 de março de 2022, cujo pagamento foi considerado no decorrer do terceiro trimestre de 2022.

5. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (DR) – EXPLICAÇÃO PRINCIPAIS DESVIOS

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	Execução 2022	Execução 9M_2022	9M_2023		9M_2023	
			Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
Demonstração de Resultados por Natureza						
RENDIMENTOS E GASTOS						
Vendas	15 046 300,00	0,00	14 500 000,00	550 000,00	- 13 950 000,00	-96,21%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	- 8 932 233,49	0,00	- 10 960 175,11	- 511 912,00	10 448 263,11	-95,33%
Margem bruta	6 114 066,51	0,00	3 539 824,89	38 088,00	- 3 501 736,89	-98,92%
Prestações de Serviços	35 197 955,80	26 215 928,04	31 684 968,63	27 539 099,14	- 4 145 869,49	-13,08%
Fornecimentos e Serviços Externos	- 2 212 504,61	-1 570 789,12	- 6 350 006,25	- 1 809 329,66	4 540 676,59	-71,51%
Gastos Com o Pessoal	- 903 797,51	-605 971,66	- 1 341 026,38	- 721 147,49	619 878,89	-46,22%
Imparidade de Inventários (perdas / reversões)	4 836 555,75	0,00	-	-	-	-
Imparidade (investimentos financeiros)	- 91 782,43	0,00	-	91 782,43	91 782,43	100,00%
Provisões	- 70 166,85	0,00	-	1 323 024,93	1 323 024,93	100,00%
Imparidade (dividas a receber)	- 3 362 323,39	-3 001 344,48	- 3 000 000,00	- 2 986 384,89	13 615,11	-0,45%
Aumentos / Reduções de justo valor	11 263 939,00	0,00	-	-	-	100,00%
Outros Rendimentos e Ganhos	12 181 451,95	9 089 291,66	9 755 349,98	9 831 350,61	76 000,63	0,78%
Outros Gastos e Perdas	- 5 870 570,91	-502 544,02	- 86 250,00	- 296 437,45	- 210 187,45	243,70%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	57 082 823,31	29 624 570,42	34 202 860,87	33 010 045,62	- 1 192 815,25	-3,49%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	- 41 360,97	-52 275,60	- 63 000,00	- 31 020,57	31 979,43	-50,76%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	57 041 462,34	29 572 294,82	34 139 860,87	32 979 025,05	- 1 160 835,82	-3,40%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	4 320 998,58	3 157 822,53	3 093 750,00	3 105 274,88	11 524,88	0,37%
Juros e Gastos Similares Suportados	- 219 959,90	-164 486,59	- 112 500,00	- 481,93	112 018,07	-99,57%
Resultado antes de impostos	61 142 501,02	32 565 630,76	37 121 110,87	36 083 818,00	- 1 037 292,87	-2,79%
Imposto sobre o rendimento do período	- 16 919 434,11	-9 794 383,38	- 11 136 333,26	- 10 848 852,35	287 480,91	-2,58%
Resultado líquido do período	44 223 066,91	22 771 247,38	25 984 777,61	25 234 965,65	- 749 811,96	-2,89%

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 25,23 M€**, o qual corresponde a um incremento de 10,82% face ao período homólogo. Face às projeções (25,98 M€) a diferença negativa é de 2,89%.

A diferença, entre o real e o orçamentado, resulta dos seguintes efeitos conjugados:

- (i) A rubrica de **Vendas** (montante orçamentado: 14,5 M€ vs montante real: 550 m€) e **Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas** (montante orçamentado: 10,96 M€ vs montante real: 512 m€) apresentaram *net* um desvio negativo entre o real e o orçamentado de 3,50 M€ devido à não concretização das vendas previstas para o final do terceiro trimestre;
- (ii) A rubrica de **Fornecimentos e Serviços Externos** apresentou uma redução de 71,51%, sobretudo decorrente de uma execução aquém do previsto nos trabalhos de

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

inventariação e regularização do património imobiliário público. Por contrapartida de tal despesa, foi prevista igualmente uma remuneração de igual montante a receber do Estado pela prestação de tais serviços a qual, por não se ter ainda concretizado, contribuiu para a redução de 13,08% apurada na rubrica das **Prestações de Serviço**;

- (iii) Os **Gastos com o Pessoal** ficaram aquém do orçamentado em 619,88 m€ devido ao facto de só a partir de 1 de setembro de 2023 terem entrado 10 elementos provenientes da DGTF – Área do Património. Em linha com o aprovado no âmbito do PAO 2023 foi iniciado ainda em setembro um processo de recrutamento adicional no mercado de 8 colaboradores para funções jurídicas e técnicas.
- (iv) A rubrica de **Provisões**, no passivo, totalizou, no final do terceiro trimestre, o montante de 7,56 M€ devido à reversão parcial da contingência fiscal em sede de IMT, que totalizava no fecho de 2022 a quantia de 8,88 M€ (incluindo juros de mora). Dado que, até 30 de setembro de 2023, a ESTAMO não viu materializada parte dessa contingência, por caducidade do imposto, reverteu-se a provisão no montante de 1,32 M€.

6. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (DFC) – EXPLICAÇÃO PRINCIPAIS DESVIOS

ESTAMO, SA	Execução 2022	Execução 9M_2022	9M_2023		9M_2023	
			Orçamento (A)	Real	Desvios	
					Valor	%
Demonstração de Fluxos de caixa						
Actividades Operacionais:						
Recebimentos de clientes	47 516 266,57	15 718 838,83	58 413 791,85	32 648 538,34	-25 765 253,51	-44,11%
Pagamentos a Fornecedores	-7 504 645,33	-3 292 828,06	-27 481 059,94	-2 104 214,60	25 376 845,34	-92,34%
Pagamentos ao Pessoal	-881 401,30	-615 795,96	-1 341 026,38	-725 821,74	615 204,64	-45,88%
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	39 130 219,94	11 810 214,81	29 591 705,53	29 818 502,00	226 796,47	0,77%
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-17 417 454,87	-12 935 474,87	-8 856 186,32	-9 989 123,47	-1 132 937,15	100,00%
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional	-688 381,01	-562 439,42	-1 869 750,00	-1 114 023,80	755 726,20	-40,42%
Fluxos de caixa das actividades operacionais	21 024 384,06	-1 687 699,48	18 865 769,21	18 715 354,73	-150 414,48	-0,80%
Actividades de Investimento						
Recebimentos provenientes de:						
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	0,00	-13 457,66	-75 000,00	-81 380,50	-6 380,50	8,51%
Activos intangíveis	0,00	0,00	-150 000,00	-54 749,15	95 250,85	-63,50%
Investimentos Financeiros	0,00	0,00	-11 250 000,00	0,00	11 250 000,00	-100,00%
	0,00	-13 457,66	-11 475 000,00	-136 129,65	11 338 870,35	-98,81%
Pagamentos respeitantes a:						
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	-20 640,26	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos intangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Investimentos Financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	-20 640,26	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Fluxos de caixa das actividades de investimento	-20 640,26	-13 457,66	-11 475 000,00	-136 129,65	11 338 870,35	-98,81%
Actividades de Financiamento						
Recebimentos provenientes de:						
Outras Operações de financiamento	0,00	0,00	1 505 082,66	0,00	-1 505 082,66	-100,00%
Juros e Proveitos Similares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	0,00	0,00	1 505 082,66	0,00	-1 505 082,66	-
Pagamentos respeitantes a:						
Financiamentos obtidos	-10 906 502,92	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Juros e custos similares	-218 130,03	-108 168,59	-112 500,00	0,00	112 500,00	-100,00%
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-34 133,92	-24 979,15	-26 373,31	-32 320,26	-5 946,95	22,55%
Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	-11 158 766,87	-133 147,74	-138 873,31	-32 320,26	106 553,05	-76,73%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	-11 158 766,87	-133 147,74	1 366 209,35	-32 320,26	-1 398 529,61	-102,37%
Variações de caixa e seus equivalentes	9 844 976,93	-1 834 304,88	8 756 978,56	18 546 904,82	9 789 926,26	111,80%
Caixa e seus equivalentes no início do período	3 970 929,78	3 970 929,78	865 665,26	13 815 906,71	12 950 241,45	1495,99%
Variações ao perímetro						
Descobertos Bancários						
Caixa e seus equivalentes no fim do período	13 815 906,71	2 136 624,90	9 622 643,82	32 362 811,53	22 740 167,71	236,32%

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 longo do presente documento e que afeta a tesouraria da empresa; (ii) os pagamentos 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 actividades de investimento previam um montante de 150,00 m€ para a aquisição de um software de gestão de imóveis, verba que até à data teve 54,75 m€ de execução. Nestes fluxos também se registam as verbas com a aquisição de equipamento informático, administrativo que até ao final do terceiro trimestre verificou um desvio negativo de 6,38 m€ face ao montante orçamentado de 75 m€. Nestes fluxos, também, foi considerado um montante de

11,25 M€ para fazer face a novas aquisições de UP's do Fundo Cabeço da Bola, que como explicado no presente documento, não se verificaram.

Os **fluxos de caixa das atividades de financiamento** englobam as atividades que têm como finalidade alterações na dimensão e composição do capital próprio contribuído e nos empréstimos obtidos pela entidade. Até ao final do terceiro trimestre nada do que se orçamentou foi verificado. Foi considerado neste fluxo, o recebimento de uma verba de 1,50 M€ referente ao PRR – Alojamentos de Estudantes.

7. PERSPETIVAS DE NEGÓCIO PARA O TRIMESTRE SEGUINTE

O próximo trimestre será caracterizado no que ao negócio da Sociedade diz respeito pelos seguintes fatores:

Negócio Próprio

- Foco na manutenção da elevada taxa de ocupação atual e rendibilização da carteira da ESTAMO através da antecipação de saída de inquilinos, especialmente os que venham a ser transferidos para a antiga sede da CGD;
- Encontram-se em várias fases de negociação, ofertas de alienação de ativos imobiliários que a ESTAMO considera não se enquadrarem no seu “*core business*” atual e futuro, nomeadamente um conjunto de lojas (imóveis comerciais) onde se encontravam Serviços de Finanças deslocalizados, entretanto para outras instalações (maioritariamente Lojas do Cidadão), tendo a ESTAMO perdido já a receita das respetivas rendas. Durante o terceiro trimestre foi alienado a loja que albergou até ao final do ano passado o Serviço de Finanças de Vila Nova de Famalicão, tendo a venda gerada uma pequena mais-valia;

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

- A Sociedade já iniciou no segundo trimestre de 2023 e acelerará no quarto trimestre a sua participação, em consonância com o IHRU, no pilar “arrendar para subarrendar” do Programa Mais Habitação. Essa participação materializou-se através da contratação da aplicação informática devidamente customizada que permitiu operacionalizar esta componente do programa, assim como através do estabelecimento da relação com os diversos operadores de mercado, nomeadamente as mediadoras imobiliárias. Está já garantido até final do ano uma faturação global relativa a esta área de negócio superior a 100 m€;
- O quarto trimestre será ainda fundamental para a operacionalização dos projetos do PRR – Alojamento de Estudantes, especialmente dos de Seia e Santarém, sendo que se encontra em curso a negociação da cessão da posição contratual da ESTAMO nos três projetos aprovados a uma outra entidade pública;
- Espera-se que o quarto trimestre do ano permita iniciar a empreitada (já em consulta) do projeto da Rua Direita do Viso, projeto que materializa a adaptação deste imóvel como sede da Direção Executiva do SNS, algo que não foi possível concretizar no terceiro trimestre;
- Na vertente da promoção imobiliária, em linha com o sucedido desde há vários anos, 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;

Negócio por Conta do ESTADO

Com a promulgação e publicação do DL 60/2023 de 24 de julho, em pleno terceiro trimestre, a ESTAMO viu serem-lhe legalmente atribuídas as funções de gestão do património imobiliário público que eram responsabilidade da DGTF – Património.

O período de transição (definido por Despacho do SET) terminou a 31-08-2023, assumindo a 01-09-2023 a ESTAMO integralmente as responsabilidades transferidas. Nessa mesma data passaram para a ESTAMO, a grande maioria por via de ACIP, 10 colaboradores, anteriormente colocados na DGTF – Património, número que ficou abaixo do previsto em aproximadamente 1/3 do nº total de colaboradores afetos à DGTF – Património.

Para que seja possível garantir a totalidade das responsabilidades agora transferidas é de fundamental importância, proceder, ainda em 2023, ao recrutamento adicional de recursos humanos de 8 novos colaboradores em áreas tão diversas como área jurídica, técnica e IT, número que está previsto em sede de PAO.

Relativamente a esta nova área de negócio, os principais objetivos para o quarto trimestre são os que seguidamente se elenca:

- A ESTAMO continuará o trabalho de capacitação da sua estrutura, não só do ponto de vista humano, mas de sistemas de informação, condição fundamental para garantir que a Sociedade é capaz de gerir o fluxo de trabalho que as novas atribuições implicam;
- O quarto trimestre mais do que um tempo de negócio, será um tempo de conhecer a nova realidade, organizar a empresa e definir procedimentos.

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 o resto do ano de 2023 trará

consigo, bem como os dos anos seguintes, continuando a exibir resultados tão consistentes como aqueles que até aqui tem apresentado.

8. EVOLUÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS PARA 2023

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;

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

- 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 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 manteve até final de 2022.
- i) Entrada de três novos colaboradores durante o primeiro semestre de 2023, cujas contratações foram aprovadas em sede de PAO 2023;
- j) Saída por reforma durante o segundo trimestre de 2023 de uma colaboradora, perfazendo um total de 12 colaboradores no final do primeiro semestre de 2023;
- k) Entrada de 10 novos colaboradores a 01-09-2023, todos provenientes da DGTF – Património, o que faz com que o nº de colaboradores da ESTAMO seja a esta data de 22.

Como era expectável, os custos de estrutura sofreram um aumento global YoY de 16,3% mercê também do incremento dos Gastos com Pessoal em 115,2 m€ (+19,01%), explicado pelo incremento líquido do quadro de pessoal da Sociedade em 13 colaboradores (foram contratados 15 novos colaboradores, sendo que 2 entraram ainda em 2022, 3 no início de 2023 e 10 no início de setembro, registaram-se duas saídas, uma por rescisão de mútuo acordo no terceiro trimestre de 2022 e outra no final de abril 2023 por reforma). O efeito do incremento de custos atrás referido foi parcialmente anulado pelo facto de um dos elementos da nova Administração, que

iniciou funções em julho de 2022, acumular funções na Administração da acionista única PARPÚBLICA, sendo remunerado por esta.

Como já anteriormente referido iniciar-se-á no quarto trimestre o processo de recrutamento de 8 colaboradores adicionais no mercado, para um conjunto vasto de áreas que vão da área jurídica ao IT.

8.2. EVOLUÇÃO DA RECUPERAÇÃO DO STOCK EM DÍVIDA

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrou o terceiro trimestre de 2023 com um saldo de Dívida Líquida de Clientes de cerca de 101,56 M€ montante 26,49% superior ao verificado no final de 2022 no montante de 80,29 M€.

Para a variação ocorrida entre o final de 2022 e o final do terceiro trimestre não ter sido maior, contribuiu decisivamente o facto da DGTF ter liquidado 16,6 M€ de dívidas em 2022, o que fez reduzir substancialmente o montante acumulado em dívida por esta entidade, que no final do ano atingiu somente 1,4 M€ relativamente à dívida direta e 15,4 M€ de dívida relativa a contratos que a DGTF em 2019 e 2020 assumiu. Por sua vez, o IGFEJ, amortizou em 2022 somente um valor de cerca de 8,8 M€.

Como já referido no início do presente documento, o nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo do terceiro trimestre, no valor de 1,76 M€ (versus uma faturação mensal de rendas e compensações de 4,10 M€), traduz-se numa taxa de recebimento mensal média de 42,9%, no final do terceiro trimestre, o que representa um incremento em termos absolutos de 0,647 M€.

Em termos dos procedimentos implementados internamente, durante o ano de 2021 e mantidos até ao 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 de 2021;

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

(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.

Continua a constituir forte aposta da governação societária, 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.

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, o que se revela adequado ao necessário rigor de gestão e responsabilização de todos os atores do universo público. Por uma questão de prudência, sobre o valor mensal faturado por aquela via é de imediato e integralmente constituída uma imparidade de igual valor.

Apresenta-se em seguida a lista dos maiores devedores da sociedade e montantes de dívida brutos (incluindo juros de mora e indemnizações) a 30 de setembro de 2023 que **perfazem 75,56%** da dívida bruta atual de clientes:

IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça	38,29 M€
GEPAC – Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Cultural	26,16 M€
PSP – Polícia de Segurança Pública	7,85 M€
DGRDN - Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional	13,38 M€
Sub-total	85,68 M€
Total Dívida Clientes Bruta	113,39 M€
Total Dívida Cliente balanço líquida de imparidade	101,56 M€

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 e consequentemente 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 valorização.

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, abarcando no início 138 imóveis, aos quais foram, pela DGTF, adicionados mais 91 em 2020, 31 em 2021, 100 em 2022 e 26 já em 2023, perfazendo um total atual de 386 imóveis. Os resultados do projeto foram negativamente impactados pela situação de estado de emergência vivida no segundo trimestre de 2020 e no primeiro 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 68% da totalidade dos 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 período de 2019-2023 (até ao terceiro trimestre) de 0,65 M€, a despesa global estimada em 2023 para este projeto é de 4,00 M€, sendo que este último valor tem em consideração a aceleração do projeto que se verificará assim que a ESTAMO assuma integralmente as novas atribuições.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

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 vastas 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.

Se analisarmos somente o ano de 2023 constata-se que a despesa suportada neste âmbito foi de 149,5 m€ para um total de despesa do projeto, como já referido anteriormente, de 650,00 m€.

Como já referido anteriormente a ESTAMO, no primeiro semestre de 2023, ajudou a montar a logística para implementação do pilar “Arrendar para Subarrendar”, uma das componentes mais importantes do Programa governamental “Mais Habitação”, tendo contribuído para o mesmo das seguintes formas:

- Articulando com a *Timestamp* a construção de uma plataforma informática que recebe e trata toda a informação relativa aos imóveis a integrar o referido Programa que funcionará como repositório de toda a informação;
- Dinamizando comercialmente e assinado Protocolos com as principais redes de mediadoras que operam em Portugal de forma potenciar o número de imóveis a integrar o Programa;
- Dinamizando comercialmente e assinado Protocolos com Entidades do Setor Social de forma potenciar o número de imóveis a integrar o Programa;

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

- Estabelecendo em consonância com o IHRU, as regras de articulação entre as duas entidades;
- Efetuando vistorias a um conjunto alargado de imóveis cujos proprietários pretendem integrar no Programa.

A ESTAMO interveio também ativamente no processo de aquisição da antiga Sede da CGD por parte do ESTADO, processo que ficou fechado no final do presente trimestre.

Estando definida no DL 60/2023 a remuneração da ESTAMO é composta por duas componentes:

- Uma remuneração fixa que corresponde aos custos de estrutura com a área de negócio por conta do ESTADO adicionados de 4% e que para 2023 foi definida em 5 M€ + IVA, valor que ainda, a esta data, não foi pago pela DGTF e recebido pela ESTAMO.
- Uma componente variável que corresponde a 5% do montante correspondente ao negócio imobiliário (arrendamentos, alienações, direitos de superfície, cedências, etc.)

Estes primeiros meses após a publicação do DL 60/2023 serão essencialmente de análise dos procedimentos, processos e sistemas que transitam da antiga DGTF – Património, que é fundamental para garantir a redução do nº de pendências e uma melhoria de serviço.

CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

9. ANÁLISE DOS CAPÍTULOS DA RECEITA

No terceiro trimestre de 2023 a atividade da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2023

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista *versus* receita arrecadada no terceiro trimestre de 2023 (valores acumulados), ressaltando a receita por cobrar de anos anteriores:

Controlo Orçamental da Receita – 3.º trimestre 2023

Euro

Classificação económica		Previsões iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas líquidas (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)
FONTE DE FINANCIAMENTO 483:											
10	TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	1 564 283	1 564 283	0	0	0	0	0	0	0%	0%
FONTE DE FINANCIAMENTO 513:											
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	0	8 101 000	8 100 282	2 997 507	7 272	17 560	17 560	11 072 957	n.d.	0%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	100 000	100 000	2 190 840	0	72 606	139 480	139 480	1 978 755	139%	139%
07	VENDA BENS E SERV. CORRENTES	75 208 758	75 208 758	81 247 725	38 569 168	998 564	16 262 596	16 262 596	102 555 734	22%	22%
07.02.02	Estudos, Pareceres, Proj. e Cons.	5 000 000	5 000 000	0	25 793	3 690	3 690	3 690	18 413	0%	0%
07.02.99	Outros	290 000	290 000	196 593	383 731	21 471	300 631	300 631	258 222	104%	104%
07.03.02	Rendas de Edifícios	56 911 625	56 911 625	48 490 025	28 379 677	973 403	15 958 275	15 958 275	59 938 023	28%	28%
07.03.99	Outros	13 007 133	13 007 133	32 561 108	9 779 967	0	0	0	42 341 075	0%	0%
08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	728 304	728 304	0	0	0	0	0	0	0%	0%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	37 980 453	37 980 453	28 122 050	625 882	4 908 258	16 207 397	16 207 397	7 632 277	43%	43%
15	REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	2 927	0	21 861	0	21 861	21 861	0	n.d.	747%
FONTE DE FINANCIAMENTO 522:											
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	13 580 365	0	13 580 364	0	13 580 364	13 580 364	0	n.d.	100%
TOTAL FF 483 + 513 +522		115 581 798	137 266 090	119 660 898	55 794 782	5 986 700	46 229 258	46 229 258	123 239 723	40%	34%

9.1. Vendas de Imóveis

Até final do terceiro trimestre de 2023 foi celebrada uma escritura referente à venda do Serviço de Finanças de Vila Nova de Famalicão, e um Acordo entre a ESTAMO e a Câmara Municipal de Santarém de revogação de Contratos Promessa de Compra e Venda de Imóveis, que foram objeto de pagamento diferido no tempo.

9.2. Rendas e Compensações

O agrupamento “07 – Vendas de bens e serviços correntes” reflete a execução em cerca de 42,9% da receita liquidada (faturada) no terceiro trimestre de 2023 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, 2021 e 2022, 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 13,58 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 – 3.º trimestre 2023

Euro												
Classificação económica		Dotações Iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos (5)	Descativos (6)	Compromissos assumidos (7)	Despesas pagas			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)]
FUNTE DE FINANCIAMENTO 483		1 564 283	1 564 283	0	0	0	0	1 564 283	1 564 283	0	0%	0%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	1 564 283	1 564 283	0	0	0	0	1 564 283	1 564 283	0	0%	0%
FUNTE DE FINANCIAMENTO 513		105 909 963	105 909 963	9 299 448	0	20 386 943	13 999 293	76 223 572	82 611 222	6 387 650	14%	14%
01	DESPESAS COM O PESSOAL	1 773 036	1 775 522	0	0	833 721	750 368	941 801	1 025 154	83 353	42%	42%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	8 481 675	9 456 289	6 716 278	0	2 683 288	1 679 078	56 723	1 060 933	1 004 209	95%	61%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	350 000	350 000	0	0	0	0	350 000	350 000	0	0%	0%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	19 222 906	19 222 906	2 583 170	0	14 949 435	10 448 788	1 690 301	6 190 948	4 500 648	63%	63%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	41 042 775	40 065 675	0	0	1 920 499	1 121 059	38 145 176	38 944 616	799 440	3%	3%
09	ATIVOS FINANCEIROS	35 039 571	35 039 571	0	0	0	0	35 039 571	35 039 571	0	0%	0%
TOTAL FF 483 + 513		107 474 246	107 474 246	9 299 448	0	20 386 943	13 999 293	77 787 855	84 175 505	6 387 650	14%	14%

10.1. Agrupamento 01 - Despesas com o pessoal

A execução em 42% da despesa orçamentada em gastos com pessoal face aos expetáveis 75%, traduz o impacto dos seguintes efeitos de sinal contrário: (1) pela positiva, a redução de despesa pelo facto do vogal da Administração da ESTAMO acumular com a Vice-Presidência da PARPÚBLICA, e (2) o que se explanou ao longo do presente documento, juntamente com contratações ainda não efetuadas previstas no Orçamento para 2023.

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 executada no agrupamento 02 “Aquisição de Bens e Serviços”, o qual congrega parte importante da atividade operacional da Sociedade, foi de 61% face à dotação corrigida.

Faz-se notar que em consequência da vigência da Lei do Orçamento do Estado para 2023, foram aplicadas as cativações decorrentes daquela, as quais corresponderam, por exemplo, no agrupamento 02, a cerca de 71% da dotação corrigida.

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

Foi orçamentado um montante de juros a pagar no valor de 0,35 M€, que corresponde aos juros de mora relativos à contingência em IMT sobre imóveis já alienados calculados até final do presente ano económico, mas ainda não executado.

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 2022, seja o relativo a pagamentos e adiantamentos por conta, IVA, Imposto do Selo, IMI e AIMI.

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 de 3% face à dotação corrigida.

10.6. Agrupamento 09 - Ativos financeiros

Este agrupamento ainda não tem qualquer execução. Prevê a aquisição de diversas participações financeiras.

Lisboa, 25 de outubro de 2023

O Conselho de Administração

António Inácio de Carvalho Furtado

Presidente

Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira

Vice-Presidente

José Realinho de Matos

Vogal Executivo

RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL