



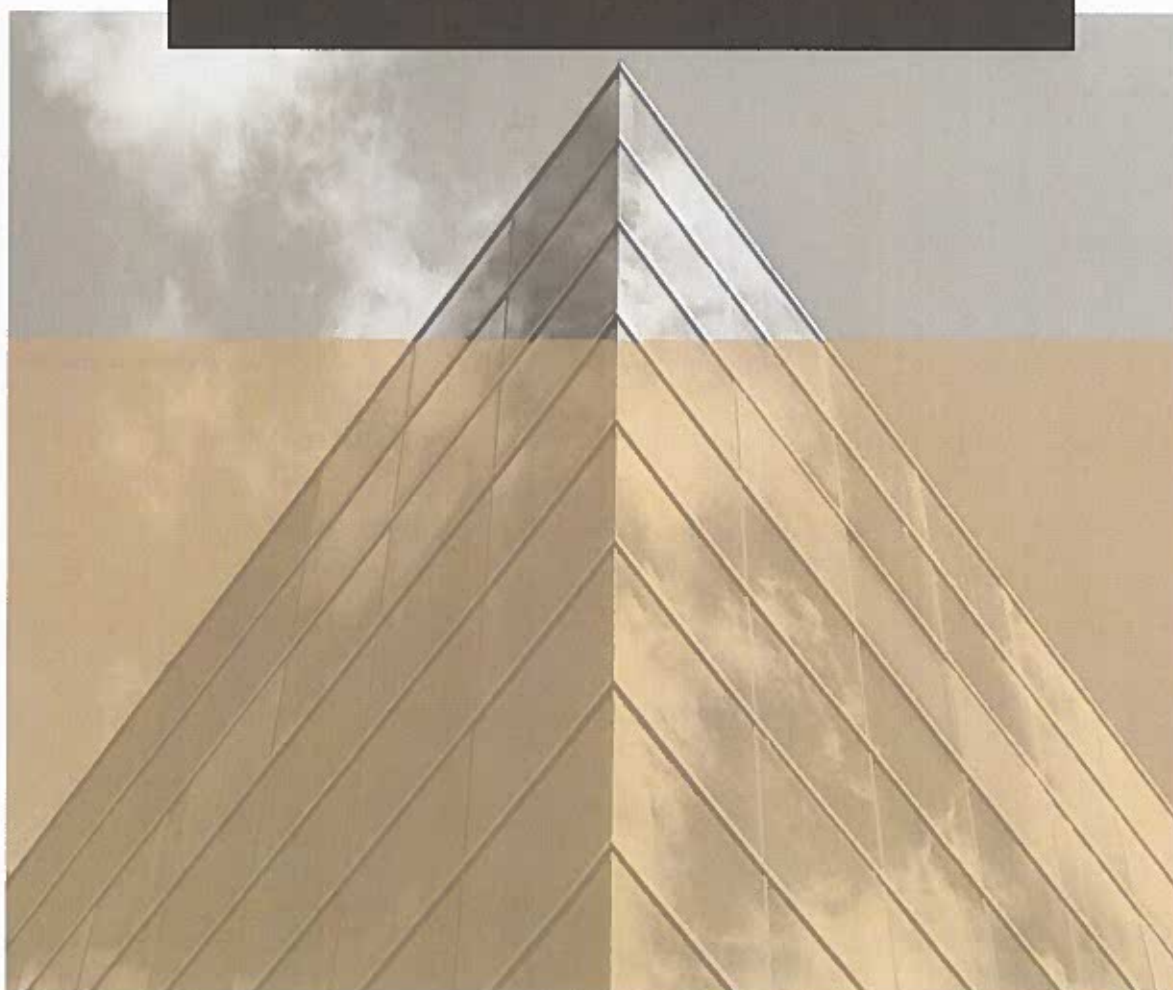
# ESTAMO

PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

**DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO**

**DE CONTAS**

**EXERCÍCIO DE 2023**



## **ÓRGÃOS SOCIAIS**

### **Conselho de Administração**

Dr. António Inácio de Carvalho Furtado - Presidente

Dra. Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira – Vice-Presidente

Dr. José Realinho de Matos - Vogal Executivo

### **Revisor Oficial de Contas**

Vítor Almeida & Associados - SROC, Lda.

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

### **Conselho Fiscal**

Dr.ª Maria de Fátima Pereira Vinagre - Presidente

Dr. Rui Miguel Ferreira Ribeiro Neve Nunes Antunes - Vogal

Dra. Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto - Vogal

### **Mesa da Assembleia-geral**

Dr. José do Espírito Santo Menezes e Teles – Presidente

Dr.ª Marta Sofia Cravo Inácio - Secretária

2  
JMF-to  
PFT  
R

## Índice

<b>I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....</b>	<b>7</b>
1. Introdução.....	8
2. Enquadramento Macro.....	34
3. Organização e Regulamentos.....	48
4. Vendas de Imóveis.....	50
5. Compra de imóveis.....	52
6. Promoção, Construção Nova e Reabilitação.....	53
7. Arrendamentos.....	56
8. Atividade por conta do ESTADO.....	57
9. Saldo de Clientes.....	61
10. Financiamento.....	62
11. Demonstração de Resultados.....	64
12. Proposta de Aplicação de Resultados.....	67
13. Informação sobre o Governo da Sociedade.....	67
14. Deliberações do Conselho de Administração.....	67
15. Contencioso.....	68
16. Outros assuntos.....	69
17. Perspetivas para 2024 e factos relevantes entretanto ocorridos– Orientações de Gestão.....	69
18. Nota Final.....	71
<b>II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES E DISPOSIÇÕES LEGAIS.....</b>	<b>73</b>
1. OBJETIVOS DE GESTÃO E PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO.....	74
2. GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO.....	95
3. LIMITE DE CRESCIMENTO DO ENDIVIDAMENTO.....	95

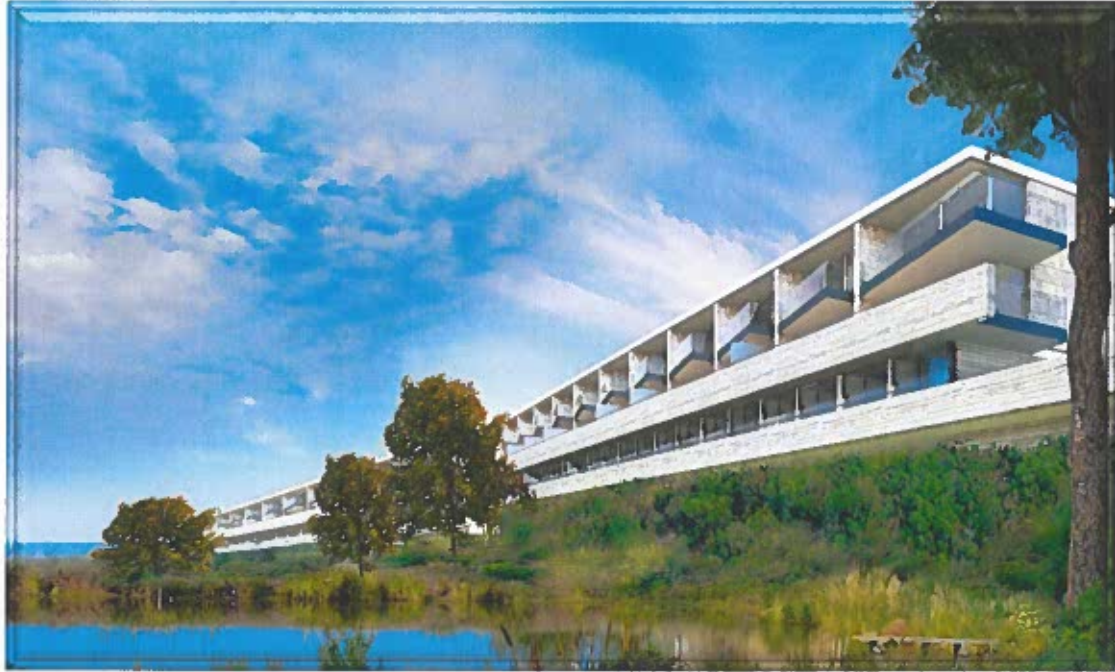
<b>4. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS.....</b>	<b>96</b>
<b>5. CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO ACIONISTA E RESULTADOS OBTIDOS ....</b>	<b>97</b>
<b>6. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS .....</b>	<b>97</b>
<b>7. REMUNERAÇÕES E OUTRAS REGALIAS.....</b>	<b>97</b>
<b>8. ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO (EGP).....</b>	<b>101</b>
<b>9. DESPESAS NÃO DOCUMENTADAS .....</b>	<b>101</b>
<b>10. RELATÓRIO SOBRE REMUNERAÇÕES.....</b>	<b>102</b>
<b>11. PLANO PARA A IGUALDADE.....</b>	<b>102</b>
<b>12. RELATÓRIO ANUAL SOBRE A PREVENÇÃO DA CORRUPÇÃO.....</b>	<b>102</b>
<b>13. CONTRATAÇÃO PÚBLICA .....</b>	<b>102</b>
<b>14. SISTEMA NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS.....</b>	<b>103</b>
<b>15. EFICIÊNCIA OPERACIONAL E EVOLUÇÃO DOS GASTOS OPERACIONAIS.....</b>	<b>103</b>
<b>16. RECURSOS HUMANOS E MASSA SALARIAL .....</b>	<b>105</b>
<b>17. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOUREARIA DO ESTADO (UTE).....</b>	<b>106</b>
<b>18. AUDITORIA DO TRIBUNAL DE CONTAS .....</b>	<b>106</b>
<b>19. DEMONSTRAÇÃO NÃO FINANCEIRA .....</b>	<b>107</b>
<b>20. INFORMAÇÃO A CONSTAR NO SITE DO SEE.....</b>	<b>107</b>
<b>21. SISTEMATIZAÇÃO DO CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS .....</b>	<b>108</b>
<b>III.1 DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022</b>	
<b>.....</b>	<b>111</b>
<b>III.2 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA DE 2023 E 2022 .....</b>	<b>112</b>
<b>III.3 DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2023 E 2022 .....</b>	<b>113</b>
<b>III.4 DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2023 E 2022.....</b>	<b>114</b>
<b>III.5 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO DE 2023 E 2022 .....</b>	<b>115</b>
<b>III.6 NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>	<b>116</b>

<b>1. ATIVIDADE ECONÓMICA DA ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A. ....</b>	<b>116</b>
<b>2. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS.....</b>	<b>117</b>
<b>2. a. BASES DE APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>117</b>
<b>2. b. ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS .....</b>	<b>118</b>
<b>2 bi. - NOVAS NORMAS, INTERPRETAÇÕES E ALTERAÇÕES, COM DATA DE ENTRADA EM VIGOR A PARTIR 01 DE JANEIRO DE 2023 .....</b>	<b>118</b>
<b>3. Políticas de gestão do risco financeiro.....</b>	<b>141</b>
<b>4. Ativos fixos tangíveis .....</b>	<b>142</b>
<b>5. Ativos Intangíveis .....</b>	<b>143</b>
<b>6. Investimentos financeiros.....</b>	<b>144</b>
<b>7. Ativos sob direito de uso .....</b>	<b>145</b>
<b>8. Propriedades de investimento.....</b>	<b>146</b>
<b>9. Ativos e Passivos por impostos diferidos.....</b>	<b>149</b>
<b>10. Estado e outros entes públicos .....</b>	<b>150</b>
<b>11. Outras contas a receber.....</b>	<b>150</b>
<b>12. Diferimentos.....</b>	<b>151</b>
<b>13. Inventários .....</b>	<b>152</b>
<b>14. Clientes .....</b>	<b>161</b>
<b>15. Caixa e depósitos bancários .....</b>	<b>161</b>
<b>16. Capital Próprio.....</b>	<b>162</b>
<b>17. Provisões .....</b>	<b>163</b>
<b>18. Contratos de locação financeira.....</b>	<b>164</b>
<b>19. Fornecedores.....</b>	<b>165</b>
<b>20. Outras contas a pagar.....</b>	<b>165</b>
<b>21. Acionistas/Sócios.....</b>	<b>166</b>

<b>22. Vendas e Prestações de serviços</b> .....	<b>166</b>
<b>23. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas</b> .....	<b>166</b>
<b>24. Fornecimentos e serviços externos</b> .....	<b>167</b>
<b>25. Gastos com o pessoal</b> .....	<b>168</b>
<b>26. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)</b> .....	<b>168</b>
<b>27. Aumentos / reduções de justo valor</b> .....	<b>169</b>
<b>28. Imparidade (dívidas a receber)</b> .....	<b>169</b>
<b>29. Imparidade (investimentos financeiros)</b> .....	<b>170</b>
<b>30. Outros rendimentos e ganhos</b> .....	<b>170</b>
<b>31. Outros gastos e perdas</b> .....	<b>171</b>
<b>32. Gastos/reversões de depreciação e de amortização</b> .....	<b>172</b>
<b>33. Juros e rendimentos similares obtidos / suportados</b> .....	<b>172</b>
<b>34. Imposto sobre o rendimento do período</b> .....	<b>173</b>
<b>35. Entidades Relacionadas</b> .....	<b>174</b>
<b>36. Ativos e Passivos contingentes</b> .....	<b>174</b>
<b>37. Eventos subsequentes relevantes</b> .....	<b>174</b>
<b>38. Informações relevantes</b> .....	<b>175</b>
<b>39. Divulgações de natureza não contabilística</b> .....	<b>175</b>

6  
Z  
7/2/20

## I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



*[Handwritten signature]*  
Rafael



Exma. Acionista,

Em cumprimento da lei e dos estatutos, o Conselho de Administração da ESTAMO submete à apreciação o Relatório de Gestão, as Demonstrações Financeiras e as Notas, em conformidade com as IFRS, bem como o Relatório do Governo Societário, todos relativos ao transato exercício de 2023.

## 1. Introdução

Constituída em 18 de agosto de 1993, a ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. (designada adiante por Sociedade ou ESTAMO) teve como escopo estatutário original a compra, essencialmente ao Estado e/ou a outros entes públicos, de imóveis para revenda e/ou para arrendamento, tal como se encontram, ou após o desenvolvimento de ações de valorização/reabilitação.

O objeto social foi ampliado, em outubro de 2017, passando a acomodar, também, a administração e o arrendamento de imóveis próprios e alheios, bem como quaisquer outras atividades de consultoria e assessoria de negócios na atividade imobiliária, e a gestão e administração de património próprio e alheio.

Em agosto de 2014, a Sociedade foi integrada no Perímetro da Consolidação Orçamental das Administrações Públicas, pelo que, desde 2015, o respetivo orçamento passou a estar integrado em contas nacionais, com as inerentes consequências ao nível do reporte e da atividade operacional.

Em 30 de junho de 2015, opera a fusão por incorporação da SAGESTAMO - SGPS, S.A., anterior detentora da totalidade do capital da Sociedade, na PARPÚBLICA - Participações Públicas SGPS, S.A. (PARPÚBLICA), convertendo-se esta última, por tal facto, na acionista única da Sociedade, situação que se mantém até ao presente.

Depois de o ano de 2022 ter sido orientado para a capacitação da empresa nos diferentes níveis da gestão para os desafios futuros, missão que ainda não está concretizada e



consolidada, o ano de 2023 marca uma alteração profunda na vida da Sociedade, quer seja com a assunção de novas atribuições e competências na esfera pública, quer seja com um aumento de capital e reestruturação acionista no seio do grupo Parpública, que a remetem para superiores níveis de responsabilidade e exigência, num projeto que deverá ser aprofundado em exercícios seguintes.

Com a promulgação do Decreto-Lei 60/2023 de 24 de julho, que aprovou o novo regime jurídico de gestão do património imobiliário público, a ESTAMO viu serem-lhe atribuídas responsabilidades e competências na gestão de todo o património imobiliário do Estado Português, desde logo todas as que anteriormente estavam cometidas à Subdireção-geral de Património da Direção Geral do Tesouro e Finanças, sendo que, depois de um período de exercício partilhado entre ambas, entre 25 de julho e 1 de setembro, e depois da extinção daquela, a Sociedade abraçou por inteiro esta nova vertente da sua atividade.

Deste modo, a partir daquela data, a ESTAMO passou a desenvolver a sua missão em dois grandes segmentos, o primeiro, na gestão e valorização dos seus ativos próprios, atividades de consultoria e assessoria de negócios na atividade imobiliária, o segundo, em nome e por conta do Estado, na gestão e administração de todo o património imobiliário público, mediante uma remuneração de gestão mista, com parte fixa e outra variável, estabelecida legalmente.

Já em maio de 2023, com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2023, de 10 de maio, que aprovou um conjunto de medidas tendo em vista a concretização do Projeto Arco Ribeirinho Sul, a ESTAMO passou a ter responsabilidades na condução deste projeto fundamental para o desenvolvimento da área Metropolitana de Lisboa e do País, não só presidindo à Comissão Executiva, ao Grupo de Acompanhamento Permanente e Comissão Especializada de Acompanhamento para o Saneamento dos Passivos Ambientais, mas também passando a deter a 100% o capital social da sociedade Arco Ribeirinho Sul, SA (anteriormente designada por Baía do Tejo), anteriormente detida pela Parpública.

Com a publicação e entrada em vigor do Decreto-Lei 120A/2023, de 22 de dezembro, a ESTAMO passou igualmente a ser responsável pela gestão do Fundo de Reabilitação e

Conservação Patrimonial (doravante designado por FRCP), criado pelo Decreto-Lei n.º 24/2009, de 21 de janeiro, e regulado pelo previsto na Portaria n.º 293/2009, de 24 de março, que tem por objeto o financiamento de operações de reabilitação e de conservação dos imóveis do Estado, incluindo as destinadas a remoção e substituição de amianto em edifícios públicos.

Esta nova dimensão da atividade da ESTAMO foi acompanhada do aumento de capital da Sociedade, materializado a 28 de dezembro pela emissão de uma deliberação social unânime por escrito (DSUE) do seu acionista único – PARPÚBLICA – através da qual se concretizou um aumento de capital da Sociedade no montante total de 211.580.670,00 €, integralmente subscrito à data nos seguintes termos:

- 16.000.000,00 €, em dinheiro, a realizar ao longo de 2024 de acordo com as efetivas necessidades;
- 195.580.670,00 €, através das entradas em espécie constituídas pela totalidade das participações da PARPÚBLICA nas Sociedades ARS – Arco Ribeirinho Sul, SA e CONSEST, SA, sendo atribuídos a cada uma das Sociedades os valores de 158.451.020,00 € e 36.829.650,00 € respetivamente, numa lógica de agregação de competências em matéria de gestão de património imobiliário público, também no setor empresarial.

Consequência deste aumento de capital, a ESTAMO incrementou o seu capital social de 850.000.000,00€ para 1.061.580.670,00€, através da emissão de 42.316.134 novas ações com um valor nominal unitário de 5 €, passando o capital social da Sociedade a ser representado por 212.316.134 ações.

Também os Estatutos da Sociedade foram alterados, para acomodar esta nova dimensão da atividade societária, importando nesta sede referir a extensão e densificação do objeto social (artigo 2º), passando a ESTAMO, em nome e por conta do Estado, a ter responsabilidades na definição e implementação das políticas públicas relativas ao património imobiliário público e,

bem assim, na promoção, requalificação, desenvolvimento e gestão integrada do património imobiliário público, nos termos que se encontrarem, em cada momento, definidos na lei e, ou, no mandato que lhe for expressamente atribuído pelos membros do Governo competentes, podendo também gerir patrimónios autónomos, incluindo fundos de capitais públicos.

Em síntese neste segmento, podemos dizer que se o ano de 2022 ficou marcado pela necessidade de, sem perturbar o seu normal funcionamento e resultados operacionais, ser assegurada a rápida capacitação da ESTAMO para os novos desafios e competências que o acionista lhe pretendia atribuir, tarefa que deverá continuar, o ano de 2023 assinalou a entrada em funcionamento de um novo modelo de gestão do património imobiliário público.

Pretende-se uma abordagem holística e estratégica sobre a plenitude do património imobiliário público, por contraponto com atuações instrumentais e casuísticas que marcaram o passado; um foco da gestão empresarial centrado no planeamento e nos resultados, que não tanto nos processos e nas lógicas de funcionamento da administração direta e indireta do Estado; patamares superiores de eficiência, eficácia e racionalidade económica nas decisões sobre património público, a começar pelo seu inventário e cadastro, que permitam colocá-lo ao serviço dos cidadãos e das políticas públicas, assumindo-se como indutor de desenvolvimento.

Se a identificação da ESTAMO como protagonista desta mudança de paradigma na gestão dos ativos imobiliários públicos não pode deixar de ser olhada como o reconhecimento da sua experiência e capacidade para responder adequadamente ao desafio, o que nos lisonjeia, deve, sobretudo, ser assumida como superior responsabilidade na concretização dos objetivos.

\*\*\*

Impulsionado pelo Turismo e pelas restantes exportações, o PIB português teve, em 2023, um crescimento real de 2,3%, performance que contrasta fortemente com alguns dos nossos

principais mercados exportadores, nomeadamente a Alemanha, que se encontra já em recessão, mesmo que para já, ligeira.

Também no que diz respeito às Contas Públicas, os resultados de 2023 foram positivos, com o registo de um segundo superavit no valor de 1,1% do PIB, algo que permitiu melhorar o rating do país, que se encontra agora em todas as agências em “investment grade”, isto é, no nível superior (A- ou A3, consoante as notações das agências de rating), com perspetiva estável, colocando o país no patamar de notações A, o melhor registo desde 2009. Este resultado foi possível pelos bons indicadores económicos (taxa de crescimento de 2,3%) que permitiram reduzir o défice e a percentagem da dívida em relação ao PIB, quer pela evolução em alta das receitas, nomeadamente pela receita fiscal quer do controlo da despesa.

O BCE com a sua política agressiva de subida de taxas de juro, embora tardia, está a conseguir refrear a inflação, que tem vindo a convergir para o objetivo de médio-longo prazo de 2%, não sendo ainda possível definir com exatidão o timing de alívio da austeridade monetária atual.

A aprovação pelo Governo do Plano de Atividades e Orçamento para 2024, criando à Sociedade condições para o desenvolvimento da sua atividade com estabilidade, acabou por mitigar os efeitos da demissão do Primeiro-Ministro e a dissolução do parlamento, em outubro de 2023, factos políticos que, ainda assim, colocaram novas e inesperadas dificuldades na concretização de algumas das políticas públicas que se encontravam em curso com a participação da ESTAMO, nomeadamente o pilar Arrendar para Subarrendar, do Programa Mais Habitação, e algumas das ações previstas no PNAES/PRR, como a construção de residências para estudantes.

Como já referido na introdução, o facto mais relevante para a Sociedade durante 2023 foi a concretização, em julho, da já esperada atribuição de novas competências e responsabilidades, que teve como principais impactos diretos sobre a atividade da ESTAMO:

- O aumento de áreas de negócio, em matérias até então não dominadas pela Sociedade, sendo certo que a migração de quadros (10, de entre 28) da DGTF – Património, foi claramente insuficiente, obrigando a novos recrutamentos;
- A separação e criação interna de duas áreas de negócio distintas, (ESTAMO – Negócio Próprio e ESTAMO – Negócio por Conta do Estado) com contabilidades e procedimentos distintos, de forma a garantir, com total transparência e num quadro de estrita legalidade, o cumprimento das respetivas regras, nomeadamente na área financeira e orçamental;
- Assunção da gestão do Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial – FRCP, a partir de 01-01-2024, fundo autónomo, cuja Comissão Diretiva tem, por inerência, igual composição ao Conselho de Administração da ESTAMO.

Neste contexto, e necessariamente, o terceiro quadrimestre de 2023 ficou muito marcado pela reorganização interna, pela necessidade de garantir capacidade de resposta aos novos desafios, tanto das inúmeras pendências transitadas, como de novas entradas, sempre sem por causa o normal funcionamento da atividade do Estado ao nível da gestão do seu património imobiliário e a demais atividade da empresa, o que, sinceramente, cremos ter sido alcançado.

Embora por diferentes razões, algumas das ações previstas no PAO 2023 (aprovado em janeiro de 2023 e sem qualquer alteração durante o ano) não puderam ser concretizadas em tempo, ainda que daqui não decorra o seu comprometimento.

Assim, e no essencial:

- A empreitada do imóvel da Rua Direita do Viso para construção da futura sede da Direção Executiva do SNS, operação de valor aproximado de 8 M€, que em face de uma impugnação por um dos concorrentes se atrasou, só tendo sido obtido o necessário Visto Prévio do Tribunal de Contas em março de 2024;

- As obras de construção de novas residências para estudantes em imóveis propriedade da ESTAMO no âmbito do PPNAES/PRR não avançaram em 2023, dado que:
  - Relativamente a Seia, concluídos que estão os projetos e assegurado o devido licenciamento municipal, foi alterado o respetivo modelo de desenvolvimento, com a ESTAMO a dever vender o imóvel ao Estado, para que seja a Construção Pública, EPE a concretizar o lançamento do competente procedimento de contratação. A ESTAMO cederá a esta entidade a sua posição contratual no contrato financiamento PRR;
  - Em Santarém, e face aos projetos base desenvolvido e respetiva estimativa orçamental, a decisão foi a de não avançar com a obra, dado que os custos de adaptação do antigo presídio seriam inoportáveis numa lógica de racionalidade económica, tendo o financiamento PRR sido transferido para um maior número de camas em local alternativo. O contrato financiamento PRR ainda não havia sido assinado pela ESTAMO;
  - Relativamente ao imóvel da Avenida 5 de outubro – propriedade do Estado – e depois de consumada a liquidação do Subfundo Imoresidências, será também a Construção Pública a responsável pelo lançamento do competente procedimento de contratação e desenvolvimento da obra, devendo suceder na posição contratual da ESTAMO no contrato financiamento PRR;
- Foram efetuadas duas alienações de antigos Serviços de Finanças, atualmente devolutos, o SF Torres Novas e o SF de V.N. Famalicão às respetivas Câmaras Municipais, entidades a quem a ESTAMO continuará a dar prioridade nas alienações de imóveis desta natureza;

- As alienações de maior dimensão no mercado, embora aprovadas superiormente, não foram concretizadas em 2023, optando-se, em face da conjuntura, pela sua realização em 2024, confirmados que sejam os respetivos pressupostos;
- Relativamente aos ativos da ESTAMO adstritos ao FNRE, nomeadamente o Hospital Miguel Bombarda, não houve desenvolvimentos no que a essa operação diz respeito, não se prevendo também nenhum desenvolvimento em 2024.
- Infelizmente, e ao contrário do orçamentado, não foi possível aumentar a taxa de recebimentos da ESTAMO em 2023, a que não será estranho o contexto de final de legislatura do final do ano, dado que embora concretizando a resolução de uma pendência com quase 10 anos com a PSP (arrendamento do COMETLIS) através da qual a ESTAMO recebeu 6,2 M€ de pagamentos de rendas em atraso, outros dos principais devedores nenhum valor em atraso regularizaram em 2023, casos da DGTF e do IGFEJ, o que implicou a redução da taxa de recebimento de 97,5% em 2022 para 55,6%;
- Foi possível garantir em 2023 a aquisição e implementação de um sistema de gestão de imóveis, que, para a ESTAMO, estará totalmente concretizado até abril de 2024, prevendo-se desde já a possibilidade de escalar o mesmo para a atividade por conta do Estado. Faz-se notar que este sistema de gestão de imóveis denominado de REM – Real Estate Management já é o repositório da regularização e inventariação dos imóveis do Estado, faltando agora definir os próximos passos no âmbito do projeto SIGPIP, que, no âmbito das novas atribuições e competências cometidas à Sociedade pelo D.L. n.º 60/2023, de 24 de julho, em matéria de inventário e cadastro do património imobiliário público, está a ser reestruturado e reescalonado

Haverá ainda que considerar, na linha com o que foi apresentado em anteriores documentos de provisionais e de prestação de contas, as limitações decorrentes da mobilização de ativos da Sociedade para o cumprimento de políticas públicas na área da habitação e do alojamento para estudantes, não só com a interrupção dos processos de valorização dos ativos em causa



e a sua transferência de gestão, mas também pelos impactos nos anos seguintes (2024-2026), por um lado, diminuindo o potencial de valorização e rentabilização, por outro lado pelos investimentos a que conduzirá, mesmo que em parte tais projetos beneficiem de financiamentos PRR.

No que diz respeito ao negócio por conta do Estado, tendo o mesmo sido iniciado a 01 de setembro, já é possível, como veremos ao longo do documento verificar alguns impactos relevantes nas demonstrações financeiras da ESTAMO, nomeadamente:

- O crescimento dos FSE's por via dos custos suportados no âmbito da atividade por conta do Estado e que adiante escarpelizaremos;
- O aumento dos Gastos com o Pessoal por via das novas contratações, nomeadamente pela entrada de 10 colaboradores vindos da antiga DGTF – Património;
- Investimento em ativos fixos tangíveis por via da necessidade de aumentar o espaço de escritório para a ESTAMO e em ativos intangíveis por via do investimento já referido sistema de gestão de imóveis. (REM)

É neste contexto que, como melhor se detalhará em seguida, o terceiro quadrimestre de 2023 se destinou, por um lado, a atacar determinadamente algumas das pendências mais relevantes transitadas da DGTF – Património, por outro lado, a garantir em passo acelerado a continuação do processo de capacitação da Estamo, para que a partir de 2024 possa assumir a integralidade das suas competências.

Registe-se que, seguindo a recomendação da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), em 06 de janeiro de 2023 a Tutela da ESTAMO entendeu estarem reunidas as condições para a aprovação do PAO 2023 da Sociedade, oportunamente submetido nos meios próprios, não tendo depois o documento aprovado sido objeto de qualquer alteração.

Não obstante (1) as dificuldades económicas, nomeadamente da alta inflação, e (2) das dificuldades burocráticas e logísticas consequência das novas atribuições de

responsabilidades, foi possível atingir resultados muito robustos em várias vertentes, com o **resultado operacional a apresentar um decréscimo marginal de -5,1% face ao alcançado em 2022**. Aqui se destaca os seguintes aspetos:

- (i) A concretização da subscrição do FNRE – Cabeço da Bola e inerente alienação do ativo ao Fundo FNRE – Cabeço da Bola em 2022, implicou o registo de uma mais-valia de 6,1 M€, o que compara com uma mais-valia de somente 10 m€ em 2023, só este facto explica integralmente a redução do resultado operacional;
- (ii) A receita de rendas, compensações e outros proveitos aumentou de 2022 para 2023 cerca de 5,2%, ou seja, 1,8 M€, explicado essencialmente pela atualização legal de rendas e compensações com base no CAR de 2% e IPC de 8,9%;
- (iii) Na receita gerada em 2023 inclui-se a remuneração da Sociedade pelos serviços prestados no âmbito do PAS (pilar arrendar para subarrendar do programa Mais Habitação) no montante de 0,2 M€, em conjunto com o IHRU;
- (iv) A ESTAMO recebeu, tal como determinado no Decreto-Lei 60/2023 para o ano de 2023, o montante de 5 M€ como remuneração pelos serviços prestados ao ESTADO, o que impactou positivamente no resultado operacional;
- (v) Os custos de estrutura da Sociedade evoluíram, como seria de esperar, no sentido ascendente dado que, não só, foi necessário capacitar a empresa com os recursos humanos e técnicos necessários às novas funções de gestão por conta do ESTADO, como foram já suportados custos no âmbito dessa gestão, algo que será analisado mais à frente. Este incremento homólogo de custos foi no global de 39,1%, isto é, de 1,2 M€;
- (vi) O impacto global da reavaliação anual da carteira de imóveis da ESTAMO, tanto em imparidades da carteira de Mercadorias / Inventário, como em Justo Valor na carteira de Propriedades de Investimento foi positivo em +7,4 M€, o que compara com o

impacto positivo em 2022 de +16,1 M€, uma diferença homóloga de -8,7 M€, o que releva ainda mais a robustez do resultado operacional de 2023;

- (vii) Com efeito positivo sobre o resultado operacional deve mencionar-se também a reversão de provisões de âmbito fiscal em 2023 no montante global de 1,3 M€;
- (viii) Se não se considerar a alienação referida em i) o resultado operacional da Sociedade teria em 2023 subido 3,2 M€ (+6,4%) relativamente ao ano de 2022, o que configura um bom e sólido ano para a ESTAMO, sobretudo no contexto de mudança que se tem vindo a assinalar.

\*\*\*

Mesmo considerando as novas atribuições da Sociedade e as respetivas questões logísticas, de recursos humanos e técnicos e de incremento de custos diretos a suportar que atrás se mencionaram, a Sociedade deu prova da sua resiliência face a tais vicissitudes, evidenciando que, graças à trajetória de crescimento sustentável iniciada após meados da segunda década no novo século, o respetivo balanço, progressivamente aliviado do peso de uma dívida por então asfixiante, ganhou consistência para melhor resistir aos efeitos adversos de conjunturas mais severas e dos novos desafios.

Assinala-se que no final do primeiro trimestre de 2023, na assembleia geral anual de aprovação das contas de 2022, foi deliberada a seguinte aplicação dos cerca de **44,2 M€ em resultados líquidos obtidos:**

- (i) **incorporação de 42,0 M€ (78%) em resultados transitados;**
- (ii) **a contabilização em Reserva Legal de 2,2 M€ ou 5%;**

deliberação em resultado da qual o capital próprio da Sociedade ultrapassou o respetivo capital social (850 M€) em cerca de 15,5%. Assinale-se também, que desde a sua constituição em 1993, boa parte dos exercícios espelharam capitais próprios inferiores ao respetivo capital social.

A atividade do segmento de vendas contribuiu em 0,8 M€ para o Volume de Negócios (VN) que alcançou os 55,9 M€, um decréscimo de -10,3% face aos 62,3 M€ de 2022. A receita obtida em rendas e outros serviços (+19,4%) teve um contributo positivo para o VN, adicionado ao incremento de 8,6% no encaixe com compensações, pelo que se conclui que o VN só decresce, como referido anteriormente, pelo facto das Vendas se terem reduzido -94,8%.

Volume de negócios	Valores em €					
	2023	2022	2021	2020	Var 2023/2022	Var 2023/2020
71 Vendas	785 933,60	15 046 300,00	10 531 630,85	-	14 260 366,40	785 933,60
72 Prestações de Serviços	42 021 320,22	35 197 955,80	35 044 795,37	34 679 408,74	6 823 364,42	7 341 911,48
78732 Compensações	13 063 985,16	12 029 598,41	11 737 466,26	11 756 691,04	1 034 386,75	1 307 294,12
	<b>55 871 238,98</b>	<b>62 273 854,21</b>	<b>57 313 892,48</b>	<b>46 436 099,78</b>	<b>4 959 961,73</b>	<b>9 435 139,20</b>
Var (%)					<b>-10,3%</b>	<b>20,3%</b>

O **Resultado Operacional de 54,1 M€** e o **Resultado antes de Impostos de 58,9 M€** registaram igualmente um decréscimo ligeiro face aos números alcançados no exercício anterior - 57,0 M€ e 61,1 M€ respetivamente (-5,1% e -3,7%) -, desempenho que, não obstante, permitiu a continuação da consolidação dos principais rácios financeiros da Sociedade, em linha com o que se vem verificando nos exercícios mais recentes.

Adicionalmente, os 7,4 M€ em reversões de imparidades e acertos ao justo valor dos imóveis, resultantes das respetivas reavaliações em dezembro do exercício findo, contribuíram também positivamente para o resultado como adiante melhor se explicará.

O impacto de cada rúbrica na variação homóloga do Resultado Operacional entre 2022 e 2023 é apresentado em seguida:

Demonstração de Resultados	2023	2022	Dif. Homóloga
Margem Bruta das Vendas	0,0	6,1	-6,1
Prestação de Serviços	42,0	35,2	6,8
Fornecimentos e serviços externos	-3,1	-2,2	-0,9
Gastos com pessoal	-1,3	-0,9	-0,4
Provisões	1,3	-0,1	1,4
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	6,2	4,8	1,4
Imparidade (ativos financeiros))	0,1	-0,1	0,2
Imparidade (dividas a receber)	-4,4	-3,4	-1,1
Aumentos/reduções de justo valor	1,2	11,3	-10,0
Outros rendimentos e Gastos	12,1	6,3	5,8
Gastos / reversões de amortizações	-0,1	-0,0	-0,0
<b>Resultado Operacional</b>	<b>54,1</b>	<b>57,0</b>	<b>-2,9</b>

À semelhança do exercício de 2022, também em 2023 se verificou uma libertação de imparidades na carteira de Inventários e um impacto positivo no justo valor de Propriedades de Investimento, dado que as avaliações anuais dos imóveis das duas carteiras geraram um impacto positivo de 7,4 M€ (libertação / reversão de imparidades em Inventários de 6,2 M€ e um impacto positivo de 1,2 M€ no justo valor das propriedades de investimento) consequência da melhoria das condições do mercado imobiliário relativamente ao ano anterior.

O ano de 2023 foi também caracterizado pela inexistência de encargos associados ao serviço da dívida dado que a sociedade amortizou ao seu acionista único – Parpublica - em 2022, a tranche final de suprimentos no montante de 10,9 M€. Esta realidade é produto da estratégia iniciada em 2015 de aproveitar todas as oportunidades para acelerar o ritmo de diminuição do endividamento por via da amortização antecipadas da dívida (em suprimentos e outra dívida), facto que, por si só, gerou um contributo significativo para os resultados ora apresentados ao longo dos últimos anos, não sendo o ano de 2023 exceção.

No final de 2023 a área bruta locável detida pela Sociedade era de 197.565 m<sup>2</sup>, valor que se manteve quase inalterado relativamente ao ano anterior, sendo somente negativamente influenciado pela alienação em 2023 de dois imóveis onde estavam instalados serviços de finanças às respetivas Câmaras Municipais, o SF de Vila Nova de Famalicão e o SF de Torres Novas. Deste total, apenas se encontravam devolutos no final de 2023, 9.623 m<sup>2</sup>, i.e, 2,8% do total, em boa parte aguardando operações de requalificação/ampliação ou respostas a propostas já efetuadas. O aumento da área devoluta de 2,1% para 2,8% explica-se pela entrega por parte da Autoridade Tributária de alguns espaços comerciais anteriormente utilizados como serviços de finanças que por via da sua instalação em Lojas do Cidadão ficaram devolutos e que a Sociedade está a tratar de relocar ou alienar.

No domínio dos arrendamentos e das compensações/indemnizações por ocupação, o volume de faturação em 2023 teve um incremento de cerca de 4,7% (49,5 M€ em 2023 vs. 46,7 M€ em 2022), explicado integralmente pela atualização legal das rendas (2%) e das compensações (8,9%).

No que diz respeito aos outros proveitos, nomeadamente as comissões recebidas pela ESTAMO no âmbito do programa PAS – Arrendar para Subarrendar e as refaturações de consumos, verificou-se um aumento homólogo de +14,5%, ou 80 m€, produto do registo de 0,2 M€ em comissões relativas ao programa PAS.

O comportamento do Fundo denominado FNRE – Cabeço da Bola, do qual a ESTAMO é participante, ainda maioritária, tem sido positivo, registando-se em 2023 uma anulação de imparidade de 92 m€, que tinha sido constituída no ano anterior. Ainda não se iniciou a empreitada de reabilitação / construção no imóvel subjacente como tinha sido previsto aquando da subscrição em espécie do Fundo, o que, no entanto, está previsto para abril de 2024.

No âmbito das novas políticas públicas de habitação, estava previsto, para além do imóvel do Cabeço da Bola, a afetação ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) de um outro imóvel com peso relevante na carteira da Sociedade, o Antigo Hospital Miguel Bombarda, algo que não aconteceu em 2023, devido a atrasos no processo de licenciamento junto do Município de Lisboa.

Faz-se notar que, não tendo a afetação destes imóveis aos novos propósitos sido acompanhada pela transferência para as entidades ora “gestoras” dos custos de gestão e manutenção aos mesmos associados, tais custos continuam a pesar na conta de exploração da Sociedade, sem que dos mesmos possa retirar qualquer proveito ou potenciar o respetivo valor no curto prazo.

Em dezembro de 2022, e quase 4 anos após a última aquisição de ativos efetuada pela Sociedade, foram consumadas duas operações de aquisição de imóveis, pelo valor global de 3,3 M€, assegurando necessidades inadiáveis do Ministério da Justiça, que de outra forma não seria possível garantir em tempo e devidas condições comerciais. A intervenção da ESTAMO nestas duas aquisições efetuou-se já no espírito de colaboração e consultoria na área imobiliária com entidades públicas tendo-se aplicado no processo as melhores práticas de mercado, com evidentes ganhos de custo, eficácia e eficiência.

Por razões alheias à ESTAMO, não foi possível concretizar, ainda durante 2023, e tal como acordado, a alienação ao IGFEJ dos dois referidos imóveis, algo que se prevê venha a acontecer durante o primeiro semestre de 2024.

Durante 2023 a Sociedade não concretizou nenhuma aquisição de imóveis, tendo garantido somente a emissão do título de propriedade de um imóvel que até então se encontrava em contrato promessa de compra e venda pelo facto de não estar regularizado juspatrimonialmente, algo que foi ultrapassado no início de 2024.

Em paralelo com o segmento de negócios de compra e venda de imóveis, a Sociedade manteve o foco e os respetivos níveis de atividade no segmento do arrendamento. Deste modo, prosseguiram as operações de requalificação em alguns dos imóveis em carteira tendo em vista a acomodação de novos arrendatários após conclusão das obras de requalificação e/ou “fit out” dos imóveis locados, como é o caso do imóvel sito na Rua Direita do Viso no Porto, futura sede da Direção executiva do SNS

Quanto ao saldo líquido da Dívida de Clientes o mesmo registou, no encerramento do exercício, um valor de cerca de 103,0 M€, o qual traduz, relativamente ao final de 2022 (80,3 M€), um incremento de 22,7 M€ ou seja, +28,2%, um fraco resultado quando comparado com o crescimento de 1,1% de 2021 para 2022. Não obstante o esforço permanente e considerável na recuperação de dívida ao longo do ano de 2023, a taxa média de recebimento nos primeiros 11 meses do ano foi de 42,6%, comparando com uma taxa média de 43,7% no período homólogo de 2022, o que mesmo assim correspondeu a aumento absoluto de cobrança de 0,5 M€.

A taxa média anual final de 2023 - 55,6% - foi fortemente influenciada pelo facto de nem a DGTF – Direção Geral do Tesouro e Finanças, nem o Instituto de Gestão Financeira dos Equipamentos da Justiça (IGFEJ), dois dos maiores devedores da dívida em incumprimento, terem pago qualquer valor durante o ano em análise., algo que contrasta com o ano anterior.



De facto, ainda que a obrigação de pagamento vença mensalmente, tradicionalmente quer uma, quer a outra entidade, regularizam (parte) da sua dívida no último mês do ano, algo que permite compor a taxa de recebimento da Sociedade em dezembro. Desta feita, e ao contrário do que tem sido usual nos últimos anos, em 2023 nem a DGTF nem o IGFEJ procederam a qualquer pagamento, ao contrário de 2022, durante o qual estas duas entidades efetuaram pagamentos no montante global de 16,6 M€ e 8,8 M€ respetivamente.

Dada a preponderância destas duas entidades na conta de clientes, contribuindo em conjunto para 70% do crescimento do saldo da dívida verificado ao longo do ano de 2023, a taxa média de recebimentos de 2023 decresceu de 97,5% (em 2022) para os 55,6% referidos anteriormente.

Como facto positivo refira-se que a taxa de recebimentos de 2023 foi positivamente influenciada pelo pagamento de 6,1 M€ de rendas em incumprimento pela PSP – Polícia de Segurança Pública relativas ao contrato do imóvel sito no Edifício Multiusos Oriente / COMETLIS para o período de 2016 a 2019 no âmbito de um acordo de pagamento entre as partes, que implicou pela ESTAMO a renúncia das atualizações de rendas devidas para o período em questão.

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.

Registe-se, por último, no que diz respeito ao tema, o impacto fiscal e de tesouraria que este procedimento acarreta, pois, ao faturar a penalização por mora a receita contribui para o lucro tributável, não sendo, todavia, aceite fiscalmente a imparidade que sobre aquele “lucro” é constituída. Assim, o custo fiscal associado é um peso adicional na tesouraria da Sociedade

por não ter correspondência numa entrada em caixa, exceto se os juros forem pagos pelos inquilinos incumpridores, o que só aconteceu para valores marginais durante 2023.

Em 2022 a taxa de recebimento foi de 97,5%, o que permitiu **(1)** o reembolso do montante de suprimentos previsto (10,9 M€), **(2)** o pagamento de impostos diversos no montante de 18 M€ e a **(3)** atividade corrente da Sociedade, gerou ainda assim um saldo de gerência de 13,6 M€, cuja utilização não foi solicitada em 2023 dado que durante o ano em análise, o valor recebido e relativo a rendas e compensações (23,5 M€), o pagamento pela Câmara Municipal de Santarém no primeiro dia útil do ano da dívida relativa à aquisição de imóveis (16,0 M€) e o recebimento da comissão legalmente prevista pelos serviços prestados ao ESTADO (5,0 M€) **permitiu o integral cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade para 2023 - liquidação de 4,3 M€ de custos de estrutura, investimento capitalizado nos imóveis no montante de 0,8 M€ e ainda o pagamento de 19,9 M€ de obrigações fiscais em sede de IRC e outros impostos.**

**As receitas acima referidas permitiram, não apenas o financiamento da atividade operacional e do investimento em imóveis, mesmo que mercê do contexto económico este último em valores inferiores aos que se haviam projetado, como ainda libertar a liquidez necessária ao pagamento de responsabilidades fiscais, fechando 2023 com um saldo de gerência da ordem dos 40,3 M€.**

Como vem sucedendo desde 2010 e em virtude da conformação das respetivas demonstrações financeiras com Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia, todos os imóveis da Sociedade foram, no final de 2023, em linha com os critérios de mensuração das referidas IFRS e para efeitos do ajustamento do respetivo valor contabilístico, alvo de (re)avaliação por peritos avaliadores como tal registados na CMVM.

Desta (re)avaliação resultou um ganho líquido (reversão de imparidade/aumento do justo valor) de 7,4 M€, resultante de uma reversão de 6,2 M€ de imparidades nos imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e de uma valorização de

1,2 M€ nos imóveis classificados como propriedades de investimento. Estes valores comparam, igualmente em termos líquidos, com o impacto obtido por via do 4,8 M€ de reversão de imparidades em imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e os 11,3 M€ de aumentos de justo valor em propriedades de investimento que se haviam registado no transato exercício de 2022.

Importa porém realçar que, não fora boa parte dos imóveis da Sociedade se encontrarem classificados em inventários e em adiantamentos por conta de compras, não podendo, em consequência, ser contabilisticamente registado o acréscimo na respetiva valorização, e o “ganho” decorrente da valorização ao justo valor de mercado em 2023 teria sido na ordem dos 80,9 M€, o que confirma, não obstante os constrangimentos vários, o trabalho na valorização dos imóveis realizado pela Sociedade ao longo dos últimos anos.

Já a rubrica de Provisões registou um impacto positivo de 1,3 M€ mercê exclusivamente da reversão parcial da contabilização da provisão constituída em 2021 pela contingência fiscal em sede de IMT, respeitante aos anos de 2015 e de 2016, inicialmente registada pelo valor de 2,2 M€. Do mesmo modo, não existiram quaisquer vendas com mais-valias a partilhar com o Estado, nem pleitos judiciais cujos impactos fossem suscetíveis de justificar novas provisões.

É a conjugação dos diversos fatores que atrás se mencionaram que explica o decréscimo de - 5,1% do resultado operacional no exercício findo relativamente ao anterior.

Com a publicação do Decreto-Lei 60/2023 de 22 de julho, verificou-se uma alteração substancial da relação da ESTAMO como parceiro estratégico do ESTADO na vertente imobiliária, dado que com esse diploma legal, a Sociedade passa a efetuar a gestão de todo o património imobiliário público em todas as suas vertentes: (1) vertente de valorização; (2) vertente de manutenção; (3) vertente de gestão (aquisições / alienações) e (4) vertente de inventariação e cadastro. Se até julho de 2023 a parceria da ESTAMO com o ESTADO era consubstanciada principalmente, mas não só, pela componente (4) acima referida, a partir dessa data a ESTAMO ficou com todas as incumbências e responsabilidades que nesta matéria eram até então assumidas pela Direção Geral do Tesouro e Finanças (“DGTF”).

Subsistem agora duas áreas de negócio na ESTAMO, que embora complementares, têm de ser separadas para efeito de reporte e gestão: (1) a área do negócio próprio que compreende a sua carteira de imóveis e (2) a área de negócio por conta da ESTADO que compreende todos os procedimentos relativos à gestão do parque imobiliário público. A ESTAMO é agora a entidade que gere e assessora o ESTADO em todas as vertentes da gestão imobiliária do seu património.

Nos anos de 2018 a 2021 foi possível à Sociedade registar reduções consecutivas de custos de terceiros (FSE's) cuja amplitude global no período se aproximou dos -30%, desiderato atingido por via da (1) renegociação periódica de contratos; (2) imputação aos inquilinos dos custos dos consumíveis relativos aos imóveis e (3) redução da carteira de imóveis sob gestão.

**Os anos de 2022 e principalmente de 2023 registam uma inversão da tendência de redução dos Fornecimento e Serviços Externos (FSE) verificada de 2018 a 2021, tendo-se verificado um aumento na ordem dos +8,7% de 2021 para 2022 e de 38% de 2022 para 2023.**

Estes incrementos significativos eram expetáveis e inevitáveis desde que foi decidido atribuir à ESTAMO a gestão de todo o património imobiliário do ESTADO dado que:

- Durante estes dois anos foi necessário capacitar a Sociedade com as valências necessárias à assunção das novas atribuições, seja na sua organização interna, seja na concretização efetiva de despesa para fazer face a solicitações do próprio ESTADO. Assim houve necessidade de recorrer a consultores externos em diversas áreas, adquirir novos licenciamentos informáticos e adquirir uma aplicação de gestão de imóveis, por entre outros muitos exemplos.
- Já depois da publicação do Decreto-lei 60/2023 que consagrou as novas atribuições, com efetividade após 01-09-2023, a ESTAMO começou a suportar diretamente custos relativos à gestão dos imóveis públicos (desmatações, condomínios, segurança, limpeza, eletricidade, água, etc);

- O aumento dos custos de terceiros teve também explicação no impacto considerável que a inflação teve sobre os preços destes serviços, nomeadamente e por exemplo, os custos de limpeza e segurança indexados ao SMN, que têm tido aumento anual na casa dos 8%, ou os custos da energia;

Paralelamente, uma parte importante dos custos suportados via FSE's pela Sociedade, nomeadamente os relativos a consumíveis (água, eletricidade, segurança, limpeza, etc.) e manutenção, foram como habitualmente e em conformidade com o quadro contratual existente repercutidos / refaturados aos inquilinos, representando, no ano transato 0,418 M€ (uma redução de -0,129 M€, ou -23,6% face ao registado em 2022). Esta redução no valor refaturado reflete a passagem de alguns contratos para a órbita dos inquilinos.

Faz-se notar que os custos incorridos diretamente pela ESTAMO e relativos a imóveis do ESTADO serão "reembolsados" à primeira entidade através da remuneração fixa definida no Decreto-lei 60/2023 com a aplicação de uma margem de 4% sobre o referido montante em agosto de cada ano (exceto no que diz respeito a 2023, para o qual se aplicam os 5 M€ já anteriormente referidos).

Assim é de fundamental importância apresentar a separação dos custos de terceiros entre o que são custos próprios das ESTAMO e custos incorridos por conta do ESTADO, algo que faremos de seguida, de forma a apurar o impacto que a nova área de negócio tem sobre a estrutura de custos da Sociedade.

A estrutura de custos de terceiros da ESTAMO em 2022 e 2023 é a que em seguida se apresenta:

FSE's	dez/23	dez/22	Var (€)	Var (%)
	Montante			
6221 Trabalhos Especializados	1 028 592,33 €	768 791,30 €	259 801,03 €	33,8%
6222 Publicidade	27 422,85 €	- €	27 422,85 €	n.d.
6223 Vigilância e Segurança	607 220,88 €	523 615,76 €	83 605,12 €	16,0%
6224 Honorários	43 970,20 €	39 778,20 €	4 192,00 €	10,5%
6225 Comissões	28 191,60 €	- €	28 191,60 €	n.d.
6226 Conservação e Reparação	592 968,23 €	93 112,85 €	499 855,38 €	536,8%
623 Materiais	17 127,24 €	11 555,71 €	5 571,53 €	48,2%
624 Energia e Flúidos	158 272,01 €	324 573,78 €	166 301,77 €	-51,2%
625 Deslocações Estadas e Transportes	850,95 €	798,39 €	52,56 €	6,6%
6261 Rendas e Alugueres	21 131,10 €	- €	21 131,10 €	n.d.
6262 Comunicação	7 375,07 €	6 371,12 €	1 003,95 €	15,8%
6263 Seguros	296 973,08 €	265 190,26 €	31 782,82 €	12,0%
6265 Contencioso e Notariado	18 073,42 €	4 039,08 €	14 034,34 €	347,5%
6266 Despesas de Representação	1 142,21 €	619,80 €	522,41 €	84,3%
6267 Limpeza , Higiene e Conforto	39 007,24 €	33 386,60 €	5 620,64 €	16,8%
6269 Outros Serviços (incl.Condominios)	186 090,36 €	140 671,76 €	45 418,60 €	32,3%
	<b>3 074 408,77 €</b>	<b>2 212 504,61 €</b>	<b>861 904,16 €</b>	<b>39%</b>

A estrutura de trabalhos especializados é a que seguidamente apresentamos:

FSE's	dez/23	dez/22	Var (€)	Var (%)
	Montante			
62211 Estudos e Pareceres Jurídicos	34 755,20 €	5 836,35 €	28 918,85 €	495%
62212 Projetos e Serviços Informáticos	98 726,40 €	7 054,99 €	91 671,41 €	1299%
62213 Estudos e Projetos Arquitetura	24 376,45 €	8 942,10 €	15 434,35 €	173%
62214 Estudos Organização Ec. Financeira	191 367,14 €	162 625,22 €	28 741,92 €	18%
62215 Qualidade e Seg. Trabalho	- €	- €	- €	n.d.
62219 Outros Trabalhos Especializados	679 367,14 €	584 332,64 €	95 034,50 €	16%
	<b>1 028 592,33 €</b>	<b>768 791,30 €</b>	<b>259 801,03 €</b>	<b>34%</b>

Verifica-se que os principais impactos anuais homólogos são os que apresentamos abaixo:

- A rúbrica de Conservação e Reparação registou um aumento de 538% quase totalmente explicado pela contabilização nesta rúbrica de obras e empreitadas de imóveis do ESTADO, cujos valores não podem ser capitalizados aos imóveis. Do total contabilizado nesta rúbrica - 524 m€ - 71% respeitam a imóveis do ESTADO (ver quadro abaixo);
- As despesas de Contencioso e Notariado cresceram 347%, sendo que 87% do montante é explicado pela despesa imputável ao ESTADO;
- Os Trabalhos Especializados incluem os custos de regularização dos imóveis do ESTADO que representam 32% do total da rúbrica e também um conjunto de custos de consultoria que foram suportados no âmbito da preparação da Sociedade na acomodação das novas atribuições;

Do total de custos de terceiros suportados pela ESTAMO foram segregados os custos relativos à atividade por conta do ESTADO, sendo o resultado da segregação abaixo apresentado:

	dez/23	dez/22		
<b>FSE's - PE</b>	<b>Montante</b>		<b>Var (€)</b>	<b>Var (%)</b>
622122 Projetos e Serviços de informática - PE	5 904,00 €	- €	5 904,00 €	n.d.
622123 Licenciamento Informático - PE	45 870,01 €	- €	45 870,01 €	n.d.
6221331 Certificações Energéticas - PE	13 148,70 €	- €	13 148,70 €	n.d.
6221432 Avaliações - PE	15 833,18 €	- €	15 833,18 €	n.d.
6221912 Limpeza - PE	15 556,00 €	- €	15 556,00 €	n.d.
622195 Regularização de Imóveis - PE	213 927,83 €	246 312,68 €	32 384,85 €	-13%
622693 Empreitadas e Obras - PE	420 500,39 €	- €	420 500,39 €	n.d.
62432 Água - PE	129,64 €	- €	129,64 €	n.d.
626111 Rendas - PE	12 631,10 €	- €	12 631,10 €	n.d.
62652 Contencioso e Notariado - PE	15 734,62 €	- €	15 734,62 €	n.d.
626962 Condomínios - PE	14 732,85 €	- €	14 732,85 €	n.d.
62697 Outros Encargos - PE	1 353,00 €	- €	1 353,00 €	n.d.
	<b>775 321,32 €</b>	<b>246 312,68 €</b>	<b>529 008,64 €</b>	<b>215%</b>
<b>Peso do PE no total dos FSE's</b>	<b>25,4%</b>	<b>11,1%</b>	<b>14,3%</b>	

Embora a passagem de responsabilidades na gestão do património imobiliário do ESTADO tenha sido efetuada somente a 01-09-2023, isto é, a 4 meses do fim do ano, o peso dos custos relativos ao ESTADO foi já de 25% do total de FSE's, com especial enfoque nas empreitadas e obras e nos custos relativos à regularização de imóveis.

Expurgando do total de FSE's de 2023 e 2022 o valor relativo aos imóveis do ESTADO o montante apurado em 2023 seria de 2,3 M€, o que compara com os 2,0 M€ de 2022, isto é um aumento de somente 0,3 M€.

Ainda no âmbito dos serviços prestados ao ESTADO, o ano de 2023 ficou marcado pela continuidade dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, agora já enquadrados nas funções da ESTAMO ao abrigo do Decreto-Lei 60/2023. Assim, aos trabalhos iniciados em outubro de 2019 com um piloto de 135 imóveis selecionados pela DGTF, vieram juntar-se de 2020 até final de 2023 mais 311 imóveis, perfazendo um total 446 imóveis em regularização no período de 2019-2023.

O impacto financeiro de cerca de 213 m€ desta atividade nos custos em 2023, explica 28% do total dos FSE's. por conta do ESTADO, valor que tenderá a crescer significativamente nos próximos anos.





O novo sistema de gestão de imóveis adquirido pela ESTAMO, que está já a ser utilizado também no âmbito da gestão de imóveis do ESTADO, permite gerir de uma forma eficiente a relação com os prestadores externos, potenciando desta forma o nº e a rapidez de regularizações.

Os custos suportados desde o início do projeto, desde 2019, podem ser encontrados no quadro abaixo:

Prestadores	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Total	29 131,51 €	109 273,43 €	116 241,59 €	246 312,68 €	213 337,27 €	714 296,48 €

No domínio dos Recursos Humanos, a Sociedade encerrou 2023 com 23 colaboradores, isto é, mais treze que no final de 2022. Ainda no primeiro semestre do ano, e projetando os desafios que a curto prazo se colocariam à ESTAMO, foi decidido acelerar o processo de capacitação dos seus recursos humanos que já se tinha iniciado no segundo semestre do ano anterior com o recrutamento de dois novos colaboradores para a área técnica.

Após a publicação do Decreto-Lei 60/2023 a 22 de julho, os colaboradores da DGTF – Património foram todos convidados a integrar a ESTAMO, a sua grande maioria em regime de ACIP, tendo 10 dos 27 trabalhadores aceite o novo desafio, algo que já se encontrava previsto no PAO 2023. Este processo era fundamental para garantir a transmissão de know-how e valências específicas da área de património da DGTF para a ESTAMO.

Finalmente, em outubro de 2023 foi recrutada uma arquiteta para integrar a área de património, cadastro e inventariação da ESTAMO, sendo sua função acompanhar a implementação do novo sistema de gestão de imóveis e gerir e o processo de inventariação de imóveis.

Estima-se, e está plasmado no PAO 2024, já aprovado, que o processo de capacitação humana da Sociedade se prolongue por 2024, sendo que à data da elaboração deste documento se encontra aberto um processo de recrutamento de 6 novos colaboradores, com especial enfoque nas valências técnicas (arquitetura, engenharia e IT com 4 vagas) e jurídicas (com 2 vagas). Ao contrário dos recrutamentos do segundo semestre de 2023, efetuados dentro do

perímetro do ESTADO, não configurando aumento de emprego público, os que atualmente decorrem estão a ser efetuados no mercado, dado que não foram encontrados na esfera pública trabalhadores com as valências requeridas.

Assim, em consequência das seguintes razões: (i) recrutamento dos 13 novos colaboradores atrás referidos e (ii) aumentos remuneratórios legais obrigatórios pagos desde 01-01-2023 aos colaboradores no valor de 3%, a rubrica de Gastos com o Pessoal aumentou na comparação com 2022 em cerca de 39,3%, o que, no entanto, se afigura absolutamente imprescindível para que a Sociedade possa desempenhar as suas missões.

Apresenta-se em seguida a comparação com os valores homólogos.

Gastos com o Pessoal	dez/23	dez/22	Var (€)	Var (%)
	Montante			
631 Remunerações dos Órgãos Sociais	223 426,34 €	251 486,68 €	- 28 060,34 €	-11%
632 Remunerações do Pessoal	764 901,66 €	417 685,69 €	347 215,97 €	83%
634 Indemnizações	2 485,41 €	54 561,96 €	- 52 076,55 €	-95%
635 Encargos sobre Remunerações	226 664,90 €	156 841,48 €	69 823,42 €	45%
636 Seguro de Acidentes de Trabalho	3 219,65 €	2 671,08 €	548,57 €	21%
63893 Seguro de Saúde	32 351,90 €	19 530,14 €	12 821,76 €	66%
63894 Formação	4 907,40 €	- €	4 907,40 €	n.d.
63895 Medicina no Trabalho	883,50 €	591,00 €	292,50 €	49%
63896 Seguro de Vida	236,20 €	429,48 €	- 193,28 €	-45%
63899 Outros Diversos	127,90 €	- €	127,90 €	n.d.
	<b>1 259 204,86 €</b>	<b>903 797,51 €</b>	<b>355 407,35 €</b>	<b>39%</b>

Da análise à conta "Outros Rendimentos", na qual se contabilizam as compensações e indemnizações, identifica-se um acréscimo de 8,0% em termos homólogos, incremento quase integralmente explicado pela atualização das compensações pelo IPC 2022, parcialmente anulado pelas "Correções de Anos Anteriores", como se observa no quadro abaixo:

Outros Rendimentos	dez/23	dez/22	Var (€)	Var (%)
	Montante			
7841 Compensações de Sinistros	2 447,30 €	- €	2 447,30 €	n.d.
7871 Alienações Ativos Tangíveis	- €	1 162,78 €	- 1 162,78 €	-100,0%
7873 Compensações	13 063 985,16 €	12 029 598,41 €	1 034 386,75 €	8,6%
7879 Outros Rendimentos -Juros de Mora	- €	- €	- €	n.d.
7881 Correções Anos Anteriores	86 294,81 €	142 671,33 €	- 56 376,52 €	-39,5%
7882 Correção Estimativa de Impostos	- €	- €	- €	n.d.
7885 Restituição de Impostos	- €	- €	- €	n.d.
7886 Ganhos com Rescisão de Contratos	- €	- €	- €	n.d.
7889 Outros	8 255,53 €	8 019,43 €	236,10 €	2,9%
	<b>13 160 982,80 €</b>	<b>12 181 451,95 €</b>	<b>979 530,85 €</b>	<b>8%</b>

O valor das “Correções de Anos Anteriores” foi, em 2023, relativamente marginal (0,086 M€) e influenciado por fatores não recorrentes.

Relativamente aos “Outros Custos”, os mesmo decresceram em -81,4% de 2022 para 2023, decréscimo cujos fundamentos igualmente se explicitam de seguida:

Outros Custos	dez/23	dez/22	Var (€)	Var (%)
	Montante			
6811 Impostos Diretos + Taxas (Inc. IMI)	588 238,05 €	519 495,26 €	68 742,79 €	13%
6812 Impostos Indiretos	19,50 €	3 159,93 €	3 140,43 €	-99%
6813 Taxas	1 489,07 €	2 747,40 €	1 258,33 €	-46%
6881 Correções Anos Anteriores	358 123,88 €	361 652,93 €	3 529,05 €	-1%
6885 Insuficiência Estimativa de Impostos	131 507,71 €	464,65 €	131 043,06 €	28203%
6871 Alienações Investimentos Não Financeiros	- €	- €	- €	n.d
6888 Insuf. Estimativas p/ férias e encargos	- €	- €	- €	n.d
6889 Outros	13 953,45 €	4 983 050,74 €	4 969 097,29 €	-100%
	<b>1 093 331,66 €</b>	<b>5 870 570,91 €</b>	<b>4 777 239,25 €</b>	<b>-81%</b>

Todas as rúbricas, exceto a de (1) Impostos Diretos e (2) Insuficiente estimativa de impostos, sofreram reduções de 2022 para 2023, especialmente. (i) os Impostos Indiretos reduziram-se 0,031 M€ por via essencialmente da diminuição do pagamento de IS; (ii) as Taxas também se reduziram cerca de 0,01 M€; (iii) as “Correções de Anos Anteriores” reduziram-se 0,03 M€ e (iv) a redução de 4,9 M€ na rubrica “Outros Custos” é exclusivamente explicado pela renegociação, em 2022, das condições da dívida de 16 M€ da Câmara Municipal de Santarém, proveniente das alienações, em 2010, dos imóveis da Escola Prática de Cavalaria e Convento de São Francisco.

O incremento da rúbrica de Impostos Diretos + Taxas (incluindo IMI), é explicado pelo IMI pago sobre imóveis que estavam em CPCV e que só agora foram registados na titularidade da ESTAMO e o da rúbrica de Insuficiente estimativa de imposto devido ao facto de se ter alterado a estimativa de IRC a pagar relativa a 2022 no montante de 0,131 M€.

Estimado que foi o IRC e a derrama do período ( $\approx$  17,3 M€), o resultado líquido antes de impostos diferidos, atinge os 41,6 M€, uma redução na ordem dos -10,6% face aos 46,6 M€ alcançados em 2022.

Em virtude da variação positiva ocorrida nos Ativos por Impostos Diferidos, no montante de +1,4 M€, o resultado líquido do período cifra-se em 43,0 M€ positivos, o qual, quando comparado com os 44,2 M€ registados em 2022, representa uma redução na ordem dos -5,1%.

\*\*\*

O desempenho da Sociedade em 2023, excedeu largamente o cumprimento dos objetivos definidos aquando da elaboração do Orçamento para o ano transato, mesmo não tendo a Sociedade conseguido atingir o objetivo de alienação de ativos definido nesse documento, rúbrica de especial importância para atingir o resultado estimado.

O resultado depois do imposto corrente (do ano) e diferido sobre o rendimento do período, cifrou-se em 43,0 M€, uma diferença positiva de +28,5% - cerca de 9,6 M€ - face às projeções orçamentais (33,5 M€).

Esta diferença positiva resultou em boa medida do efeito conjugado (i) dos já referidos impactos positivos (+7,4 M€) em imparidades de Inventários e correções de justo valor de Propriedades de Investimento (não projetados em orçamento porque insuscetíveis de prever), (ii) do impacto positivo da anulação de provisões (+1,3 M€) e, finalmente, (iii) pelo facto da taxa efetiva de IRC para 2023 ter sido inferior à orçamentada em 3%, o que implica um impacto global positivo de 1,5 M€ comparativamente ao orçamentado.

Adicionalmente, ainda positivamente e adicionando-se ao efeito dos impactos acima referidos, a redução de 5,4 M€ em FSE's face ao valor das projeções, redução que se fica a dever ao facto de se ter projetado que a ESTAMO estaria capacitada para gerir o imobiliário público desde o início de 2023 e por isso a suportar custos desde essa data, o que sabemos não veio a acontecer.

Semelhante facto teve, também uma vez mais, repercussões do lado da receita, porquanto valores orçamentados de custos corresponderiam a proveitos por parte da Sociedade no montante de 4,16 M€ (fee de gestão).

## 2. Enquadramento Macro

### 2.1. Situação económica

O ano de 2023 foi caracterizado em Portugal, por um crescimento relativamente robusto do PIB, já validado pelo INE, de 2,3%, com forte ajuda do Turismo e também por uma redução sustentada da inflação que se situou em 4,3%.

Não obstante, e como refere o Banco de Portugal no seu boletim de dezembro de 2023, a economia portuguesa estagnou nos trimestres recentes e as perspetivas a curto prazo são incertas, predominando os riscos em baixa. A fraqueza da atividade reflete o impacto da subida das taxas de juro e o abrandamento da procura externa, a par da dissipação do impulso associado à retoma pós-pandémica do turismo e à recuperação do choque sobre os termos de troca. As perspetivas são condicionadas pela incerteza dos novos focos de tensões geopolíticas e da situação política nacional. No entanto, subsistem fatores de resiliência no mercado de trabalho, no estímulo dos fundos europeus e na competitividade de alguns sectores-chave.

Assim, e também de acordo com o Banco de Portugal estima-se que a economia portuguesa cresça 1,2% em 2024, 1,8% em 2025 e 2,0% em 2026, o que compara com os 0,9%, 1,7% e 1,5% respetivamente, da Zona Euro, o que a materializar-se permitirá que a Economia portuguesa convirja com a média europeia da Zona Euro.

O mercado de trabalho continuou a apresentar forte resiliência, embora já se note uma estagnação dos valores do emprego, esperando-se para 2023 e 2024 uma subida dos salários reais. Não obstante ainda se projeta para 2023 uma subida do emprego em 0,8%.

Pelo segundo ano consecutivo as contas públicas registaram um excedente, estimando-se que o mesmo seja de 1,1% do PIB em 2023, o que permitiu, a subida do rating para “investment grade” de A para todas as agências de rating, algo que já não acontecia desde a primeira década do século XXI. Este excedente também permitiu reduzir o rácio da dívida sobre o PIB

para um valor abaixo dos 100%, consolidando Portugal como um país de risco de grau superior médio.

Apresenta-se abaixo o rating e outlook de cada uma das quatro principais agências de rating no que a Portugal respeita:

Agência	Rating	Outlook	Data
DBRS	A	Estável	Ago 15 2023
Moody's	A3	Estável	Nov 17 2023
S&P	A-	Positivo	Mar 01 2024
Fitch	A-	Estável	Set 30 2023

As famílias e as empresas sentiram em 2023 o forte impacto da subida das taxas de juros do Banco Central Europeu (BCE), sendo que o pico se registou ainda a meados de 2023, mantendo-se as mesmas no nível mais elevado desde então. Este facto influenciou negativamente a procura de crédito tanto das famílias como das empresas, mas não foi suficiente para gerar uma recessão em Portugal, ao contrário do que se passa na Alemanha, um dos mais importantes mercados exportadores portugueses.

É consensual nos mercados financeiros, que relativamente à Europa, já se terá atingido o valor mais elevado de taxas de juros de curto prazo, embora esteja longe de haver consenso sobre o timing das eventuais descidas das taxas diretoras. A mensagem do BCE é de que ainda é cedo para se garantir uma descida sustentada da inflação a médio e longo prazos, pelo que é possível que as taxas de juro de curto prazo se mantenham elevadas durante mais tempo do que inicialmente previsto.

A economia portuguesa continua a ser capaz de melhorar o rácio exportações / PIB, que era de 28% no anterior à intervenção da Troika e que em 2023 se situou em 48,7%, ligeiramente abaixo dos 50%, algo que permite que o país não fique tão dependente da procura interna para crescer.

Positivo para o financiamento da dívida pública portuguesa foi o facto da inflação ter vindo a deslizar para o objetivo de médio-longo prazo de 2%, dado que acreditando os mercados financeiros que a inflação está controlada, verificou-se o “flatening” das curvas de rendimento, isto, é um redução das taxas de juro de longo prazo versus as de curto prazo, permitindo desta forma a Portugal alongar as maturidades da dívida a um custo mais aceitável, embora tenha havido e venha a haver inexoravelmente um aumento do custo médio da dívida “viva” emitida pelo Estado português.

Não é possível analisar o ano de 2023, sem referir o enorme risco geopolítico que a guerra na Ucrânia representou e continuará a representar, dado que embora os países ocidentais tenham sido capazes de ajustar rapidamente as suas alternativas ao petróleo e gás russos, a aparente incapacidade da Ucrânia ganhar a guerra poderá colocar um forte risco de alastrar do conflito nas fronteiras leste da Europa, o que seria um forte inibidor ao crescimento económico.

Inesperadamente, em outubro de 2023, foi introduzido um fator adicional de incerteza no que a Portugal diz respeito, já nem tanto para o ano de 2023, mas para os anos vindouros, consubstanciado pela queda do Governo português e a realização de eleições antecipadas, trocando-se assim um Governo maioritário por um outro que dificilmente será maioritário na Assembleia da República. Não é assim de afastar para 2024 alguma instabilidade política.

O ano de 2024 ficará economicamente marcado pelas consequências dos seguintes efeitos, ainda impossíveis de contabilizar:

- Qual o ritmo e o *timing* de descida das taxas de juro de curto prazo a implementar pelo BCE?
- Qual a capacidade de execução do PRR durante 2024, isto é, que montante de financiamento PRR seja injetado na economia real;
- Atuação do novo governo saído das eleições legislativas de 10 de março, especialmente no que diz respeito ao mercado imobiliário, impostos (IRS e IRC) e capacidade de implementar o PRR.



Muito dependerá da capacidade de reação da economia portuguesa à eventual manutenção das taxas de juro em níveis elevados. 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 e pressão numa economia bastante alavancada, nos orçamentos familiares e das empresas, aumentando o potencial de incumprimento no médio prazo. Ainda assim, são possíveis boas notícias por parte do BCE, dado que poderá sinalizar nos próximos meses eventuais descidas de taxas de juro.

Incontornável também em 2023 e que continuará a ser fundamental para Portugal em 2024 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 milhões de euros (14 mil milhões a fundo perdido e o restante sob a forma de empréstimos da União Europeia (UE), 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 2024 deverá ser encarado com um otimismo prudente. A economia portuguesa continua imersa num contexto tendencialmente adverso, com elevadas taxas de juro, recessões económicas em mercados externos muito importantes tal como o alemão, riscos geopolíticos elevados e uma potencial instabilidade política interna, tudo fatores que limitam o seu potencial de crescimento. De qualquer forma, a economia portuguesa tem demonstrado ao longo das últimas décadas uma enorme resiliência à adversidade, sendo capaz de encontrar caminhos e mercados que compensam os que por alguma razão sejam impactados negativamente.

## 2.2. Mercado Imobiliário

Em 2023 o mercado imobiliário português de investimento como um todo registou uma redução de 50% no seu volume de negócios para um total aproximado de 1.800 M€, em linha,

aliás, com os restantes países europeus. À exceção dos segmentos de retalho e hoteleiro, todos os restantes segmentos registaram em 2023 uma significativa redução do seu volume de negócios face a 2022. O segmento de retalho foi o mais resiliente em 2023, com um volume total de investimento 42% acima do observado em 2022 e representando 38% do volume de investimento total, enquanto o hoteleiro totalizou um investimento na ordem dos 570 milhões de euros.

A manutenção de uma elevada inflação, de elevadas taxas de juro e o desencontro de expectativas de preços entre compradores e vendedores, ajudam a explicar esta retração de atividade. O tempo de tomada de decisão aumentou e houve algumas decisões de investimento adiadas.

O investimento em residências de estudantes em 2023 foi de 100 M€, concentrado quase exclusivamente em Lisboa e Porto, e o capital estrangeiro totalizou um **volume de investimento de 1,1 mil milhões de euros**, principalmente direcionado para os segmentos de alojamento e hotelaria, retalho, saúde e residências de estudantes.

Já no que diz respeito ao mercado residencial, o ano de 2023 foi um ano de ajustamento às novas realidades macroeconómicas e financeiras. Depois de um ano de 2022 que foi recordista na venda de habitações e nas subidas de preços, o ano de 2023 viu o número de transações reduzir-se 16% (27.000 M€), por via das elevadas taxas de juros, que colocaram entraves à procura por crédito habitação e uma desaceleração dos preços dos ativos residenciais. Não tendo havido de todo uma redução de preços, houve, no entanto, uma redução assinalável do crescimento dos preços.

Globalmente, o combate à inflação por via da política monetária do BCE embora tenha travado o crescimento do mercado imobiliário português, não impediu o ano de 2023 de ser um ano razoável, devendo terminar com mais de 28.800 M€ transacionados, (habitação e comerciais), o que representa uma redução de 15% relativamente ao período homólogo de 2022. (34.000 M€)

A inflação, que atingiu o seu pico durante 2022, encontra-se já na sua trajetória descendente, o que pode ser provado também pela análise dos custos de construção em 2022/2023 em termos homólogos:

Meses	Total	Materiais	Mão de Obra
set/23	<b>2,50%</b>	-1,80%	8,70%
out/23	<b>1,50%</b>	-2,30%	6,90%
nov/23	<b>2,10%</b>	-1,70%	7,60%
nov/22	<b>10,60%</b>	13,90%	6,20%

Se o custo dos materiais já apresenta decréscimos homólogos, os custos da mão de obra continuaram a crescer, o que é compaginável com a experiência passada, que nos diz que nos anos de desaceleração da inflação há normalmente ganhos de salários reais.

O ajuste das famílias às novas condições financeiras, produto da política monetária do BCE, foi uma realidade durante 2023. Aumentou a procura por ativos residenciais nas zonas periféricas das grandes cidades e nas cidades de menor dimensão, incluindo aquisições de terrenos para construção. Embora tenham sido lançadas medidas de apoio ao arrendamento por via do Programa Mais Habitação as mesmas não tiveram impacto significativo no mercado imobiliário residencial, a não ser no segmento de luxo por via das alterações introduzidas na legislação dos Vistos Gold. Tudo isto ajudou a conter o crescimento dos preços dos ativos residenciais.

As principais tendências no mercado imobiliário em 2023 e que muito previsivelmente se manterão no futuro próximo, podem ser resumidas da seguinte forma:

1. Aumento dos custos de construção, tanto de materiais como do custo de mão de obra, embora de uma forma muito mais suave que no ano de 2021 e especialmente 2022;
2. Manutenção das taxas de juro de curto prazo em patamares elevados, prevendo-se que só no segundo semestre o BCE inicie o processo de redução das mesmas, facto que continuará a pressionar a procura de crédito, mesmo considerando o aumento da utilização da taxa de juro fixa no Crédito Habitação;

3. Uma enorme falta de oferta, especialmente no segmento residencial e de escritórios nas duas grandes cidades portuguesas. Continuará a construir-se muito menos do que é necessário para suprir o gap com a procura, a avaliar pelo nº de novas licenças aprovadas. Este facto implicará a manutenção da pressão dos preços no sentido da alta;
4. Ainda não é claro o efeito que as medidas de simplificação administrativa para o setor imobiliária (Simplex) que entraram em março de 2024 terão na oferta e concomitantemente nos preços, assim como na legislação dos Vistos Gold.

### Escritórios

O ano de 2023 foi caracterizado por uma quebra homóloga de 66% da ocupação no mercado de escritórios da Grande Lisboa entre janeiro e novembro, tendo sido transacionados 87.800 m<sup>2</sup> - o segundo valor mais baixo da última década. Para esta evolução contribuiu, por um lado, o máximo histórico atingido no ano anterior e, por outro, o abrandamento da procura por influência da atual conjuntura económica e do impacto do trabalho híbrido na ocupação de espaços de escritórios.

Entre as principais transações do ano incluem-se no Parque das Nações o arrendamento de 4.600 m<sup>2</sup> no edifício Lumnia do Exeo Office Campus e de 3.860 m<sup>2</sup> no edifício Espace e, nas Novas Zonas de Escritórios e ainda a ocupação de 4.130 m<sup>2</sup> da Torre H nas Torres de Lisboa – as quais contribuíram para que estas duas zonas tenham cada uma agregado cerca de um quarto da procura total.

A taxa de desocupação registou nova correção em alta para os 7,6% e foram concluídos 36.000 m<sup>2</sup>, dos quais apenas 20% se encontram ainda disponíveis para arrendamento. O volume de oferta futura mantém-se elevado, com 269.000 m<sup>2</sup> de escritórios em construção, mas 45% já tem ocupação assegurada.

Por seu lado, o mercado do Grande Porto demonstrou uma maior resiliência, tendo registado

até novembro uma ligeira quebra homóloga ligeira da absorção de 6%, num volume total de 49.500 m<sup>2</sup>. O maior negócio correspondeu à ocupação integral dos 7.820 m<sup>2</sup> do Boavista Office Center (BOC), o qual contribuiu para que o CBD Boavista tenha sido a zona mais ativa, agregando um terço da ocupação. Seguiram-se dois pré-arrendamento, nomeadamente de 5.650 m<sup>2</sup> no projeto ICON Offices e de 4.300 m<sup>2</sup> no Lionesa Business Hub. Nesta região, a taxa de desocupação aumentou para os 8,5%, tendo sido concluídos 37.300 m<sup>2</sup>, dos quais 42% ainda se encontram por ocupar. Relativamente à oferta futura, 90.200 m<sup>2</sup> encontram-se em construção, com 30% dessa área com ocupação já garantida.

Relativamente aos valores de mercado, a reduzida disponibilidade entre os edifícios com melhor qualidade contribuiu para um novo aumento da renda prime no Prime CBD da Grande Lisboa para os €27/m<sup>2</sup>/mês e no CBD Boavista do Grande Porto para os €19/m<sup>2</sup>/mês.

Continua assim a verificar-se uma forte pressão neste segmento de negócio imobiliário nas duas principais cidades do país, algo que não se prevê que venha a alterar-se no curto prazo, mantendo assim a elevada pressão nas rendas, especialmente nas zonas prime de ambas as cidades.

### **Industrial e Logística**

Após um máximo histórico em 2021, a atividade ocupacional do mercado de industrial & logística abrandou nos últimos dois anos, registando em 2023 uma quebra de 22%, com 450.800 m<sup>2</sup> transacionados – ainda assim, o terceiro maior volume da última década.

Entre os diversos negócios de grande dimensão registados, destaque para as futuras ocupações de unidades logísticas por três empresas do setor alimentar. Ao nível da distribuição geográfica da procura, manteve-se o domínio das regiões de Lisboa e Porto. Por seu lado, verificou-se uma distribuição equitativa entre operações de venda ou arrendamento comparativamente com projetos à medida do ocupante.

Pelas suas características, Portugal deverá beneficiar do aumento da intenção de se instalarem novas indústrias na Europa para responder às necessidades locais e internacionais; assim como da contínua expansão dos Data Centers. Por outro lado, também o segmento Self Storage continuará em expansão nacional. Finalmente, aumentou também a procura de propriedades para armazenagem de produtos, assim como de unidades industriais por parte de empresas do setor das energias verdes.

### **Residências de Estudantes**

Verificou-se em 2023 um forte dinamismo neste setor no mercado português, até porque embora existam muitos projetos de oferta pública e financiados pelo PRR, ainda não foi em 2023 que se verificou um aumento significativo da oferta por via do investimento público.

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 foram destinados 375 milhões de euros do PRR, um conjunto de investimentos privados, nos quais releva investimento europeu e dos EUA.

Segundo a CBRE Portugal "O mercado das residências de estudantes regista enorme dinamismo e vemos diferentes entidades envolvidas nestas operações, desde investidores institucionais a clientes privados. Entre 2022 e 2023 transacionámos mais de 2500 camas e contamos transacionar mais 1000 nos próximos seis meses. São transações importantes quer para os estudantes, que terão mais oferta, quer para o mercado imobiliário, pela confiança que os investidores demonstram no nosso país",

Os dados mais recentes do Observatório do Alojamento Estudantil, que é publicado pela Direcção-Geral do Ensino Superior (DGES), continuam a não trazer 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 3.054 unidades disponíveis em dezembro de 2023,

o que representa uma queda na oferta na ordem dos 69%. Também o preço médio dos quartos para arrendar em Portugal subiu 15% entre estes dois momentos, fixando-se em 354 euros em dezembro deste ano.

### **Residencial**

O mercado residencial atingiu um record em 2023, tendo-se transacionado mais de 146.000 imóveis, por um valor aproximado de 27.000 M€, ou seja, menos 13% do que no ano anterior.

Para 2024, prevê-se uma manutenção do número de transações relativamente a 2023, assim como uma estabilização dos preços, que nalguns casos poderão desembocar numa descida ligeira, suportado nos seguintes factos:

- Dificuldade no acesso ao crédito por via da manutenção das taxas de juro de curto prazo em níveis elevados durante grande parte de 2024, para um conjunto de famílias que continuarão a não conseguir suportar as prestações considerando a sua taxa de esforço;
- A resiliência das famílias portuguesas tem sido notável, não se tendo verificado em 2023 um aumento significativo do nível de incumprimento no crédito habitação, não se perspetivando também para 2024 por esta via um aumento da oferta no mercado;
- As alterações já introduzidas na legislação dos Vistos Gold provocar uma pressão de preços no sentido descendente, embora muito localizada em Lisboa e Porto e no segmento de luxo.

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 em 2023, espera-se um aumento do parque habitacional público, tanto por via da aquisição de imóveis que estão atualmente no mercado, como por Câmaras Municipais e pelo Estado Central, como por via de nova



construção promovida por entidades públicas, embora o impacto no mercado dessa construção possa ainda não ser visível em 2024

Pode-se desde já concluir que o Programa Mais Habitação não impactou, no curto prazo, os preços do imobiliário residencial no sentido descendente, embora parte das medidas só possam ser avaliadas num prazo mais longo.

### Turismo

O segmento do Turismo foi, em 2023 um dos mais dinâmicos em Portugal.

De acordo com a Savills, “durante o verão de 2023, 41 novos hotéis abriram as suas portas em Portugal e espera-se que ocorram ainda 26 novas aberturas de hotéis durante a reta final do ano, oferecendo cerca de 2.300 quartos em todo o país. Foi em Lisboa onde abriram mais hotéis (20 unidades), seguido do Alentejo, da região Norte e da cidade do Porto. Esta maior oferta vai ao encontro da maior procura turística sentida no país (+9% de dormidas entre janeiro e setembro de 2023 face ao mesmo período de 2019), sobretudo por parte dos cidadãos britânicos, alemães e espanhóis. “2023 está a ser um ano marcado pelo sucesso e números recorde, com uma previsão de recuperação total dos números de turismo que ultrapassam os dados do período pré-pandémico”.

É expectável que em 2024 se continue a verificar um forte investimento em ativos turísticos um pouco por todo o país, mas com forte incidência em Lisboa e Porto.

Em hotéis, até novembro, o país registou 24,9 milhões de hóspedes e 65,8 milhões de dormidas, quase 90% mais que em 2021, mas ainda ligeiramente abaixo de 2019. O ano de 2023 é antecipado como ano da total recuperação do mercado para os padrões pré-Covid em termos de ocupação, a par de um forte upgrade na oferta com a chegada de mais marcas hoteleiras internacionais e unidades de posicionamento mais elevado.

### 2.3. Ativo Líquido

Em 2023, o Ativo Líquido da Sociedade aumentou em 237,3 M€ (+23,6%) tendo encerrado o ano em 1.243,7 M€. Este incremento do valor do Ativo Líquido fica a dever-se, sobretudo às seguintes razões:

(i) ao aumento de capital por entrada em espécie de 100% das participações da CONSEST e da ARS pelo valor de 195,7 M€, valor esse avaliado e ratificado por um Revisor Oficial de Contas (“ROC”) independente, no âmbito do cumprimento das disposições legais do aumento de capital;

(ii) ao aumento do saldo de Clientes em 22,7 M€, produto da redução da taxa de recebimentos em 2023, que ficou nos 55,6% do valor anual faturado em rendas e compensações;

(ii) ao incremento em 1,6 M€ do (justo) valor das Propriedades de Investimento por via das reavaliações efetuadas para encerramento do exercício;

(iii) ao aumento da liquidez em 26,5 M€ mesmo considerando o **pagamento em 2023, de 19,8 M€ de IRC e outros impostos;**

(iv) Redução em 15,6 M€ em “Outras Contas a Receber” por via do pagamento, nos primeiros dias de 2023, do valor da venda de imóveis pela Câmara Municipal de Santarém, que se encontravam há quase uma década por liquidar;

O reiterado incumprimento por parte algumas entidades arrendatárias / ocupantes dos imóveis da ESTAMO, continuou a onerar a performance financeira da Sociedade em 2023, dando origem a que o cumprimento das respetivas obrigações, designadamente as referidas em (iii) *supra*, só pela entrada de liquidez proveniente do recebimento referido no ponto (iv).

O nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo de 2023, e relativos a rendas e compensações, no valor de 1,745 M€ (*versus* uma faturação de rendas e compensações de 4,090 M€), traduzir-se-ia num incremento de 28,8 M€ no saldo da conta de clientes e, implicitamente, numa taxa de recebimento mensal média de apenas 42,6% (43,7% em 2022).

No entanto, mercê dos procedimentos internos implementados e dos esforços continuados junto dos principais devedores, foi possível à Sociedade, recuperar, junto da PSP – Polícia de Segurança Pública um montante de 6,1 M€, relativo ao imóvel onde se encontra instalado o COMETLIS e que dizia respeito às rendas cobradas de janeiro de 2016 a dezembro de 2019. Assim, e não obstante os dois principais devedores e que habitualmente efetuam pagamentos de valores em incumprimento no último mês do ano, nada terem pago durante 2023, foi possível garantir uma taxa de recebimento anual de 55,6%, o que infelizmente não impediu um incremento do saldo de clientes em dívida em 22,7 M€, o que compara com o incremento marginal de 0,8 M€ em 2022 face ao valor de dezembro de 2021, refletindo uma taxa de recebimentos de 97,5%.

Apesar do ónus que o incumprimento reiterado representa, a Sociedade conseguiu, ainda assim, incrementar a sua **autonomia financeira dos 97,6% de 2022 para os 98,1% da conclusão do exercício de 2023**, importando continuar e consolidar esta trajetória.

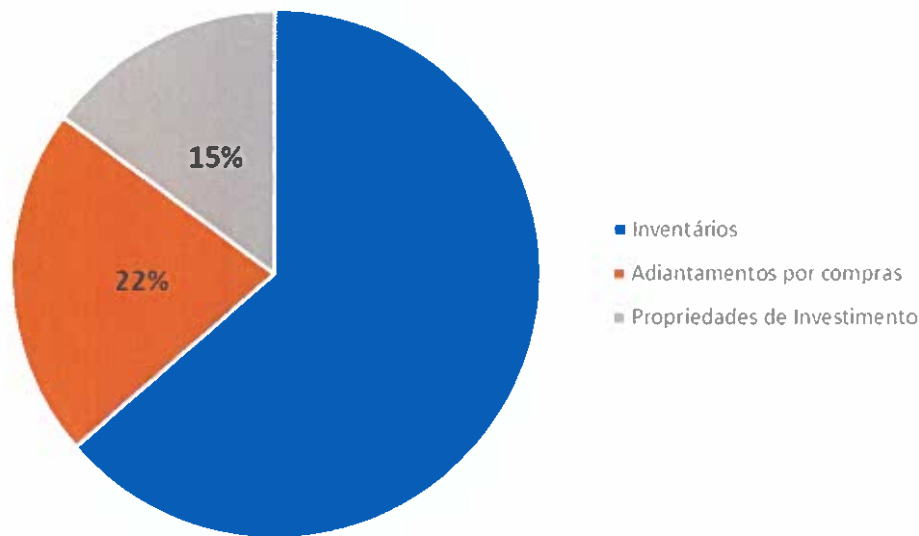
O gráfico seguinte evidencia a evolução do ativo ao longo dos últimos 12 exercícios, permitindo perceber o enfoque dado à venda de ativos não estratégicos como meio de reduzir a dívida durante o período, tendo o valor estabilizado nos últimos quatro anos, pois o valor das vendas de imóveis efetuadas tem sido compensado pela variação de valor dos ativos que compõem a carteira. Relembra-se que o incremento do Ativo em 195,7 M€ em 2023 ficou a dever-se à entrada das Participações Financeiras da CONSEST e ARS no âmbito do aumento de capital da Sociedade.



**Gráfico 1 – Evolução do Ativo (Milhões de Euros)**

O valor contabilístico da carteira de imóveis da Sociedade representa, no final de 2023, cerca de 870,9 M€, valor superior em 0,92%, ou 7,9 M€ ao registado no ano anterior (863,0 M€). Conclui-se, assim, que o efeito da redução da carteira de imóveis por via das vendas em 2023 de dois imóveis devolutos, onde tinham funcionado os Serviços de Finanças em Torres Novas e Vila Nova de Famalicão com um valor de Balanço de 0,8 M€, foi mais do que compensada pela libertação da imparidade em Inventários e do impacto positivo no justo valor das Propriedades de Investimento após a dedução do impacto da capitalização do investimento em imóveis.

Da carteira da Sociedade, - *vd.* Gráfico 2 - dispersa por todo o território nacional, cerca de 187,4 M€ referem-se a imóveis com contrato promessa de compra e venda (CPCV) que aguardam ou a sua regularização documental para concretização da respetiva escritura, 554,2 M€ a mercadorias/inventários e 129,4 M€ a propriedades de investimento.



**Gráfico 2 – Distribuição da Classificação Contabilística dos Ativos Imobiliários em Carteira  
(em percentagem)**

Com exceção da operação de alienação do ativo denominado de Cabeço da Bola em 2022, refira-se que os dados anteriormente apresentados não refletem qualquer impacto decorrente da já mencionada afetação legal dos ativos da Sociedade ao FNRE e IHRU porquanto, ainda que fora da gestão operacional e estratégica da Sociedade, continuam na propriedade desta última.

### **3. Organização e Regulamentos**

A Sociedade elaborou no segundo semestre de 2022 um Código de Ética e de Conduta, assim como uma Política de Gestão de Riscos de Fraude próprios, ambos publicados em dezembro de 2022, bem como o respetivo Plano de Prevenção desses riscos, também datado de dezembro de 2022, que permaneceram em vigor durante 2023.

Adicionalmente, e em 2023, foi, em conjunto com uma consultora externa, elaborado o Manual de Procedimentos do negócio próprio da ESTAMO, no âmbito do qual foi efetuado um levantamento global de processos, que foram redesenhados com vista à melhoria da eficiência

dos processos de trabalho. O mesmo trabalho será desenvolvido em 2024 para o negócio por conta do ESTADO.

No final de 2023 foi elaborado um novo RABS – Regulamento de Aquisição de Bens e Serviços, tendo assim a Sociedade deixado de aplicar o RABS do seu acionista, dado que se ajustou a nova versão à realidade do negócio da ESTAMO.

De igual modo, os procedimentos relativos à venda de imóveis estão devidamente testados e asseguram a transparência de processos que, não obstante em concorrência com e como qualquer outro *player* do mercado, a Sociedade, enquanto integrante do Setor Público Empresarial, deve acautelar, sendo disso prova a inexistente litigância em razão da forma face a cerca de 400 M€ de vendas do passado recente.

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

Entretanto, e com a publicação, no primeiro trimestre de 2019, do Regulamento nº 276/2019 de 26 de março do IMPIC, também relativo à prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, a Sociedade, tal como previsto no referido Regulamento, procedeu à designação do Responsável pelo Cumprimento do Normativo (RCN) durante o ano de 2020 e que se manteve durante 2023. Em linha com o enquadramento legal e regulamentar, anualmente todos os colaboradores da Sociedade recebem formação em matéria de prevenção ao branqueamento de capitais e de combate ao terrorismo.

As inúmeras obrigações de reporte geradas pela integração da ESTAMO no Perímetro Orçamental e igualmente associadas à sua natureza de sociedade de capital exclusivamente

público, continuaram a ser asseguradas com o apoio dos “recursos partilhados” com a acionista PARPÚBLICA.

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

#### **4. Vendas de Imóveis**

Conforme anteriormente referido, no transato exercício de 2023 e ao contrário do que as projeções realizadas no PAO 2023 aprovado consideravam (14,5 M€ de alienações), a Sociedade concretizou somente duas vendas de pequena dimensão no montante global de 0,8 M€.

Os imóveis alienados foram dois ex-Serviços de Finanças, agora devolutos, sítos em Torres Novas e Vila Nova de Famalicão, adquiridos pelas respetivas Câmaras Municipais. A ESTAMO dá preferência às transações dentro do perímetro público sempre que se identifiquem necessidades de espaço por parte de entidades públicas e a sociedade tenha produto disponível para alienar. Uma das alienações foi concretizada com pagamento diferido pelo prazo de 2 anos e a outra a pronto pagamento, tendo as mesmas gerado uma mais-valia marginal de 10,2 m€

Como anteriormente referido, estava previsto no PAO 2023 um total de vendas de 14,5 M€, algo que não foi possível concretizar dado que:

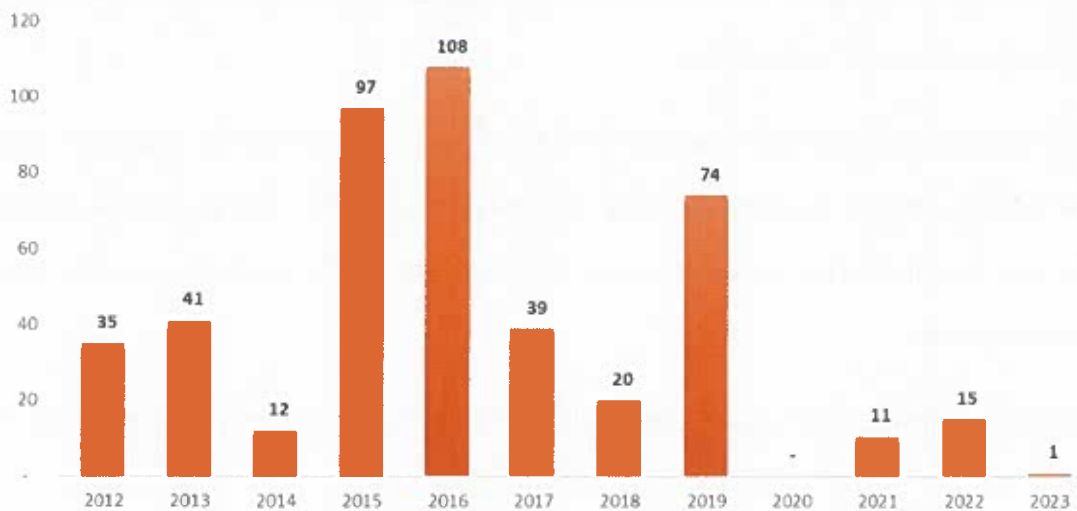
- Por razões alheias à ESTAMO, só já na parte final do ano de 2023 veio a ser obtida a necessária autorização para tal, nos termos do previsto no artigo 82º da Lei Orgânica do Governo, o que, conjugado com a situação de demissão do Governo, recomendou que a alienação de um imóvel no Porto apenas venha a acontecer durante o primeiro semestre de 2024;
- Indefinição quanto ao futuro do imóvel da Av. José Malhoa, que na sequência do pedido de autorização de venda acabou por ser mobilizado para a Bolsa de Habitação



do IHRU, estando neste momento em avaliação a sua alienação ao próprio IHRU, ou libertação para venda em mercado, de qualquer modo sempre em 2014;

- Também os dois imóveis adquiridos em dezembro com o objetivo de serem revendidos ao IGFEJ para utilização pela Polícia Judiciária, não foram, como previsto, alineados em 2023, por razões alheias à Sociedade. A ESTAMO adquiriu dois imóveis no final do exercício de 2022, pelo valor global de 3,3 M€, geograficamente localizados em Setúbal e Ponta Delgada, com vista a satisfazer necessidades específicas e urgentes do Ministério da Justiça / IGFEJ. A intervenção da ESTAMO permitiu que a aquisição se verificasse ainda em 2022, evitando a alienação a outras entidades e consequente perda de oportunidade, ainda assim com uma melhoria das condições de aquisição comparativamente ao estimado inicialmente. Decorre neste momento o processo do lado do IGFEJ para que se possa concretizar a alienação destes ativos ao Estado, o que deverá acontecer durante o ano de 2024.

A evolução do passado recente das vendas de imóveis encontra-se espelhada no gráfico abaixo reproduzido.



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

No conjunto dos Planos de Atividades e Orçamento entre 2019 e 2023 previa-se um total de vendas para o quinquénio 2019/2023 de 117,4 M€ (48 M€ em 2019, 40 M€ em 2020, 0 M€ em

2021, 15,0 M€ em 2022 e 14,5 M€ em 2023) **tendo-se concretizado um total de vendas, para o mesmo período, de 100,2 M€** (73,9 M€ em 2019, 0,0 M€ em 2020, 10,5 M€ em 2021, 15,0 M€ em 2022 e 0,8 M€ em 2023). Ou seja, mesmo com a retirada ao respetivo portfolio dos mais de 222 M€ de ativos sob gestão para afetação às novas políticas públicas de habitação e com a crise pandémica iniciada no dealbar de 2020 e inflacionista em 2022 e 2023, **foi possível atingir 85% do objetivo do quinquénio** graças à antecipação de vendas em 2019 e ao esforço e sucesso do retomar das vendas em 2021 e à concretização da operação prevista para 2022. Relativamente à margem das vendas, a mesma foi em 2023 de 1,3% consideravelmente abaixo do que estava orçamentado. Já a margem média das vendas do quinquénio (2019-2023) foi de **29,9%** o que compara com uma margem orçamentada de **25,9%**.

## **5. Compra de imóveis**

Durante o ano de 2023 não foram adquiridos imóveis pela Sociedade

Há que registar com muito agrado, ainda em 2023, a alteração da titularidade para a ESTAMO de dois imóveis que se encontravam ainda em contrato promessa de compra e venda (CPCV) com o ESTADO, um deles a Quinta da Cumeada em Coimbra e o outro um terreno denominado de Casal dos Unidos na Amadora.

Tendo em consideração que o Decreto-lei 60/2023 é título suficiente para o registo em nome da ESTAMO dos imóveis ainda em CPCV, é exetável que durante o ano de 2024 se consiga regularizar (registar a titularidade em nome da ESTAMO) dos restantes 9 imóveis ainda nestas circunstâncias.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das compras nos últimos 10 anos.

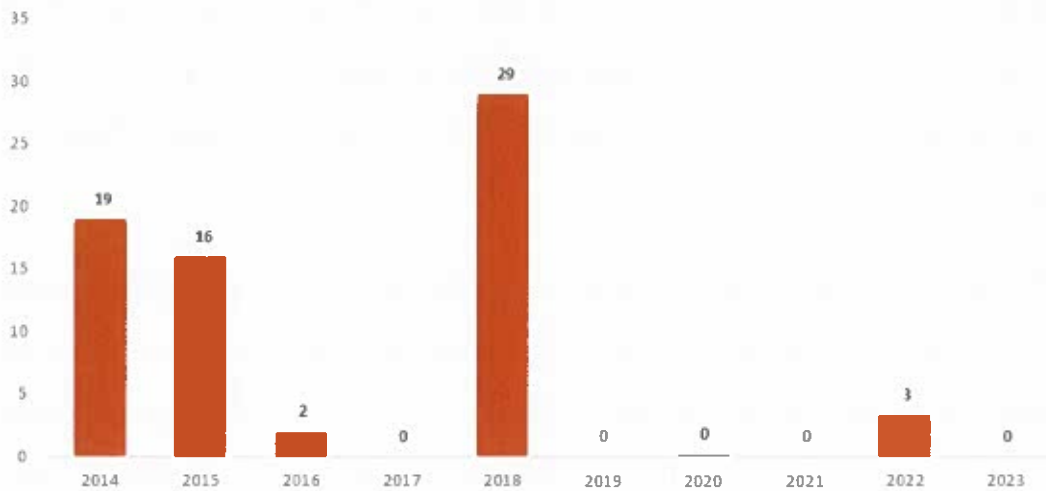


Gráfico 4 – Compras 2014/2023 (Milhões de Euros)

## 6. Promoção, Construção Nova e Reabilitação

### 6.1. Promoção Imobiliária

Os principais ativos da Sociedade com projetos em curso ou em vias de submissão, tendo em vista o desenvolvimento de operações urbanísticas numa lógica de highest and best use, ficaram comprometidos quanto à sua efetividade por parte da ESTAMO, em resultado (i) da afetação de imóveis à bolsa de habitação gerida pelo IHRU, como é o caso das Antigas instalações do LNIV e Quinta das Conchinhas, em Lisboa, e (ii) da afetação de imóveis ao FNRE, como o Quartel do Cabeço da Bola e Hospital Miguel Bombarda, em Lisboa.

Não foram ainda concluídos os processos de revisão dos PDM de Setúbal e Peniche, mantendo-se em suspenso a prossecução dos Pedidos de Informação Prévia (PIP) referentes ao Convento de São Francisco, em Setúbal, e Antigo Colégio de São Bernardino, em Peniche, executados em articulação com os Serviços dos Departamentos de Urbanismo respetivos.

Ao longo de 2023 prosseguiu-se o propósito de instalação da Direção Executiva do Serviço Nacional de Saúde num edifício da Sociedade, sito na Rua Direita do Viso, Porto, tendo a ESTAMO desenvolvido o estudo prévio de Arquitetura que serviu de base à consulta para a empreitada de conceção e reabilitação do imóvel, a qual foi lançada no mês de junho.



Posteriormente procedeu-se à análise e avaliação das propostas recebidas, seguida de negociação com os proponentes. Em janeiro de 2024 procedeu-se à assinatura do contrato com a entidade selecionada, tendo o processo já tido o visto prévio junto do Tribunal de Contas.

As três candidaturas aprovadas ao programa PRR-Alojamento de Estudantes (PNAES) gerido pela ERASMUS+, nomeadamente (a) Antiga Instalação Fabril em Seia, (b) Antigo Estabelecimento Prisional de Santarém e (c) imóvel sito na Av. 5 de Outubro, 107 (antigo Ministério da Educação), tiveram diferentes evoluções: no primeiro caso, o projeto decorreu o seu curso, nomeadamente a elaboração do Estudo Prévio, a submissão do processo de Licenciamento, cuja aprovação final por parte da Câmara Municipal de Seia ocorreu em 27/11/2023, e a conclusão do Projeto de Execução no final do ano; no caso do Antigo Estabelecimento Prisional de Santarém, em face do aprofundamento do Estudo Prévio de Arquitetura e a densificação da análise da complexidade da intervenção, resultou na necessidade de ponderar o custo/benefício do projeto, estando a ser equacionadas alternativas com a Tutela, que permitam dar-lhe prossecução; finalmente, quanto ao imóvel da Av. 5 de Outubro está a ser estudada a cessão da posição contratual no contrato de financiamento PRR a uma outra entidade pública, que desenvolverá o projeto.

## **6.2. Construção Nova**

Durante o ano de 2023 a Sociedade não promoveu nenhuma empreitada de grande dimensão.

Com a conclusão do Projeto de Execução para a futura Residência de Estudantes de Seia, no âmbito das candidaturas ao PNAES em 2022, estão reunidas as condições para o lançamento da empreitada no início de 2024, a qual se prevê vir a ser promovida pela Construção Pública, E.P.E.

Assim obtido o visto prévio do Tribunal de Contas, também se prevê que, durante o ano de 2024, serão iniciadas as obras de reconversão do imóvel da Rua Direita do Viso, Porto, para as

futuras instalações da Direção Executiva do Serviço Nacional de Saúde, que terão um prazo de 12 meses.

### 6.3. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis

A Sociedade promoveu, no início do ano, a uma consulta a entidades externas para proceder a inspeções técnicas a diversos imóveis da sua carteira, tendo em vista o diagnóstico de patologias e a obtenção de propostas de intervenção, prioritárias e de médio prazo, e respetiva quantificação dos custos.

Como é habitual, no decurso do exercício de 2023 a Sociedade continuou a desenvolver trabalhos diversos no âmbito da manutenção preventiva e corretiva, da reabilitação e da reconversão de imóveis da respetiva carteira, nomeadamente:

Imóvel	Obra
Rua Braamcamp, 90, Lisboa	Finalização de trabalhos diversos de reparação interior, exterior e "fit out" para instalação de um novo arrendatário;
Rua Antero de Quental / Faro	Empreitada de conservação da cobertura do edifício a ar condicionado.
Rua Visconde Valmor, 72, Lisboa	Manutenção preventiva e corretiva de diversas patologias;
Rua Martens Ferrão 11, Lisboa	Manutenção preventiva e corretiva de diversas patologias;
Rua de Santa Marta, 55, Lisboa	Manutenção preventiva e corretiva;
A. D. Afonso Henriques 45 Lx.	Reabilitação de guarda metálica, vários pisos;
Diversos imóveis	Manutenção de Postos Transformação;

Diversos imóveis

Operações de Limpeza e desmatações;

Adicionalmente, e desde o início de setembro, a ESTAMO efetuou já diversas intervenções diretas em imóveis do ESTADO, com o objetivo de resolver patologias que implicavam intervenção urgente, embora de pequena monta.

De igual modo, sempre que identificada a sua necessidade, foram solicitados trabalhos relacionados com a Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior de diversos edifícios, com vista à obtenção das respetivas certificações.

Prosseguiram os trabalhos de monitorização dos serviços de manutenção das instalações técnicas dos edifícios, de manutenção e inspeção de elevadores e de manutenção dos postos de transformação existentes em alguns dos edifícios da Sociedade.

Em paralelo, na gestão das frações existentes em imóveis em propriedade horizontal, prestou-se consultoria técnica e económica às respetivas empresas de gestão de condomínio para a execução de obras de reparação, conservação e manutenção desses mesmos imóveis.

## 7. Arrendamentos

Os proveitos anuais da Sociedade com arrendamentos e indemnizações por ocupação de imóveis ascenderam, em 2023, a 36,4 M€, registando um aumento de 5,0% relativamente ao valor faturado em 2022 (34,7 M€) produto do (i) arrendamento ao INATEL de um imóvel em Setúbal, arrendamento iniciado a meados de 2023 e (ii) aplicação da atualização legal de rendas ao CAR máximo previsto (2%) e nalguns outros casos, os das indemnizações, a atualização ao IPC de dezembro de 2022 no valor de 8,9%.

Durante 2023 registou-se a cessação de quatro contratos de arrendamento, a saber:

- Denúncia do contrato de arrendamento de uma loja na Rua de Santa Marta, 55 por parte da AMA – Agência, de Modernização Administrativa, (“AMA”) havendo já nesta

altura um potencial inquilino para esse espaço, cujo contrato se iniciará no início de 2024;

- Porque a ESTAMO, com o aumento da sua equipa de colaboradores, tinha necessidade de mais espaço de escritório, negociou com a AMA a libertação do 1º piso da Rua de Santa Marta, 55, a partir de julho de 2023;
- Denúncia pela Autoridade Tributária ("AT") de dois contratos de arrendamento relativos a Serviços de Finanças ("SF") dado que os mesmos foram transferidos para as respetivas Lojas do Cidadão.

No decurso de 2023 foram faturados cerca de 13,1 M€ a título de compensação pela ocupação de imóveis, compensações com a natureza material de rendas porquanto corresponderem à ocupação de imóveis cujo contrato de arrendamento respetivo apenas aguarda formalização com as respetivas entidades utilizadoras, representando este valor, um aumento relativamente ao ano anterior (13,1 M€ versus 12,0 M€, isto é, um aumento de 9,2%), produto de um único efeito, a atualização do valor das compensações pelo IPC homólogo de 2022.

Finalmente e porque nunca é demais reforçar este ponto, dos 49,5 M€ faturados em 2023 a título de rendas e indemnizações/compensações por ocupações de imóveis, foram recebidos, em numerário, 55,6% - 27,5 M€ - pelo que a percentagem de cobrança em 2023 evidenciou um acentuado decréscimo relativamente a 2022 (55,6%, versus 97,5% ou seja, menos 18,0 M€).

## **8. Atividade por conta do ESTADO**

Como já amplamente referido neste documento o Decreto-Lei 60/2023 que capacita a ESTAMO para a gestão do património imobiliário do ESTADO, atribui a esta Sociedade um conjunto de responsabilidades que podem ser desta forma sumarizadas:

1. Inventariação, regularização e cadastro dos imóveis do ESTADO, tarefa que já lhe tinha sido atribuída desde 2019 com a implementação do projeto PIP, e que tem decorrido desde então;



2. Gestão da receita do ESTADO relativa a imóveis (arrendamentos, cedências, direitos de superfície, alienações, princípio da onerosidade, entre outros) que inclui cobrança da receita e distribuição da mesma segunda as regras legalmente estabelecidas;
3. Contratualização das operações imobiliárias celebradas pelo ESTADO com entidades públicas e privadas;
4. Operacionalização do princípio da onerosidade e gestão das aplicações informáticas de gestão imobiliárias, nas quais se inclui o SIIE;
5. Decidir, gerir e operacionalizar os trabalhos de manutenção, obras e empreitadas e respetiva despesa gerada;
6. Proceder à avaliação dos bens imóveis para efeitos de operações sobre os mesmos, sejam elas de aquisição, alienação ou ocupação, assim como avaliar projetos e operações imobiliárias que envolvam entidades públicas;
7. Acompanhamento dos processos jurídicos relativos aos imóveis do ESTADO;
8. Gerir e administrar o Fundo de Reabilitação e Recuperação Patrimonial, entidade autónoma, que apoia a reabilitação imobiliária de imóveis cedidos a entidades públicas que paguem o princípio da onerosidade, incluindo os trabalhos de retirada de amianto;
9. Operacionalizar os Protocolos de transferência de ativos com os Municípios;
10. Assessorar o ESTADO em todas as matérias imobiliárias para as quais seja solicitado o seu parecer técnico.

Se relativamente ao primeiro ponto a ESTAMO já tinha vindo, desde 2019, a participar ativamente no processo de regularização de imóveis do ESTADO, com o lançamento do projeto piloto PIP, relativamente às restantes atribuições a Sociedade assumiu somente a 01 de setembro de 2023 a plenitude das suas responsabilidades, depois de um período de transição

que vigorou entre o final de julho e o final de agosto, durante o qual a ESTAMO e a DGTF assumiram conjuntamente e de uma forma partilhada as mesmas.

Como se deu nota em anteriores documentos de reporte, o projeto iniciou-se em outubro de 2019 com uma carteira piloto de 135 imóveis, pretendendo-se assim testar procedimentos e processos e resolver antecipadamente as respetivas incompleições, permitindo que os mesmos pudessem ser escalados, eficazmente, para um universo cuja magnitude ainda se desconhece. Durante os anos de 2020 a 2023 aquela carteira inicial foi crescendo, colocando o número total de imóveis do projeto piloto nos atuais 446.

A meados de 2023 a ESTAMO decidiu adquirir uma aplicação de gestão imobiliária denominada de REM – Real Estate Management, que se encontra em processo de implementação durante os primeiros 4 meses de 2024, esperando-se que para a carteira imobiliária da ESTAMO esteja totalmente implementada até final de abril.

Aproveitando as elevadas potencialidades da nova aplicação de gestão de imóveis, que inicialmente foi adquirida para responder às necessidades da carteira da ESTAMO e a sua fácil escalabilidade, foram efetuados os seguintes desenvolvimentos sobre a plataforma:

- Permitiu-se que o REM seja também o repositório do inventário do imobiliário do ESTADO, permitindo desta forma inserir nesta plataforma toda a informação sobre cada imóvel público. Este é um processo que já decorre a bom ritmo;
- Foi criado e já se encontra totalmente implementado um módulo de regularização que permite interações diretas com os prestadores externos e concentra toda a informação e gestão de cada processo de regularização na plataforma.

A utilização e customização desta nova plataforma permite aumentar significativamente o ritmo de regularização dos imóveis, assim como da inventariação imobiliária, embora para esta última componente seja fundamental garantir, no futuro próximo, a colaboração da AT e do IRN na disponibilização de informação de uma forma massiva e organizada, algo que a ESTAMO já está a tentar concretizar.

Relativamente às restantes atribuições gostaríamos de tecer os seguintes comentários:

- A gestão de receita do ESTADO implicou garantir acesso a aplicações com as quais a Sociedade nunca tinha operado, como por exemplo o Gerfip e SGD, algo que tem decorrido com algumas limitações, dado que não transitaram da DGTF recursos humanos com valências nesta área, para além de subsistirem dúvidas administrativas várias. Dadas estas dificuldades, o Decreto-Lei 120º/2023 de 22 de dezembro, determinou que relativamente a 2023, ainda seria a DGTF a efetuar a contabilização e gestão da receita até final desse ano;
- Houve necessidade da ESTAMO gerir a transição de muito avultado número de pendências, acumuladas ao longo de anos, a que se somam as novas entradas em número considerável, tudo sem interrupções na prestação do serviço público e com uma equipa de colaboradores extremamente exígua, o que está a ser desafiante;
- O Decreto-lei 120A/2023 veio clarificar que era também à ESTAMO que cabia a gestão do FRCP, algo que permitiu, já em 2024, reunir pela primeira vez o Conselho Diretivo dessa entidade (por inerência igual à composição do Conselho de Administração da ESTAMO);
- É intenção, a médio prazo, da ESTAMO propor a alteração do âmbito de atuação do FRCP, alargando o leque de entidades beneficiárias e das operações elegíveis;

Fora do âmbito das atribuições diretamente consignadas nos Decretos-Lei acima referidos, mas igualmente importante, deve referir-se que a ESTAMO, durante o ano de 2023, em colaboração estreita com o IHRU, participou ativamente no lançamento e gestão do pilar PAS do Programa Mais Arrendamento, isto é, o pilar Arrendar para Subarrendar.

No âmbito deste projeto foi possível, em 6 meses, colocar em arrendamento acessível 110 imóveis, com os resultados em 2023 abaixo apresentados:

Proveito / Custo	Montante (€)
<b>Proveito</b>	
Fee de Gestão ESTAMO	209 950,00 €
Refaturação Comissão de Mediação	50 331,60 €
<b>Custo</b>	
Comissões de Mediação	50 331,60 €
<b>Proveito - Custo</b>	<b>209 950,00 €</b>

## 9. Saldo de Clientes

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrou o exercício de 2023 com um saldo de Dívida Líquida de Clientes de cerca de 102,9 M€ o qual, se confrontado com o saldo da dívida de clientes registado no final de 2022 – 80,3 M€ – reflete um crescimento de 28,2%.

Para este resultado negativo do saldo de clientes contribuiu decisivamente o facto de nem a DGTF, nem o IGFEJ terem liquidado qualquer montante durante o ano de 2023, o que fez aumentar substancialmente o montante acumulado em dívida por estas entidades. Por outro lado, e tal como anteriormente referido, um acordo com a PSP – Polícia de Segurança Pública, permitiu à Sociedade receber 6,1 M€, o que mitigou um pouco a subida do saldo de clientes em dívida.

O nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo de 2023, no valor de 1,745 M€ (*versus* uma faturação de rendas e compensações de 4,090 M€), traduzir-se-ia num incremento de 28,8 M€ no saldo da conta de clientes e, implicitamente, numa taxa de recebimento mensal média de apenas 42,6%. No entanto, mercê dos procedimentos implementados e do recebimento extraordinário acima referido em dezembro, foi possível à Sociedade, incrementar a taxa de recebimento anual para 55,6%, encerrando o ano com a conta de clientes em 102,9 M€.

Em termos dos procedimentos implementados internamente 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; (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.

Apresenta-se em seguida a lista dos maiores devedores da sociedade e montantes de dívida a 31 de dezembro de 2023 (valores incluem juros de mora):

IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça	41,5 M€
DGIMDN – Direção Geral Infraestruturas do MDN	14,5 M€
GEPAC – Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Cultural	26,7 M€

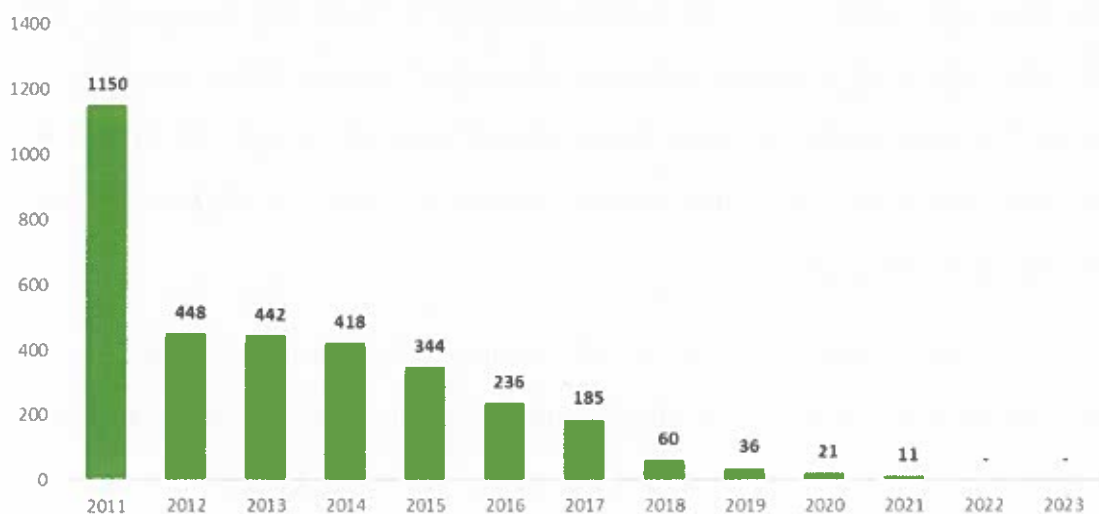
## 10. Financiamento

A cobertura dos encargos da Sociedade foi, uma vez mais, integralmente assegurada pelos proveitos decorrentes do exercício da sua atividade.

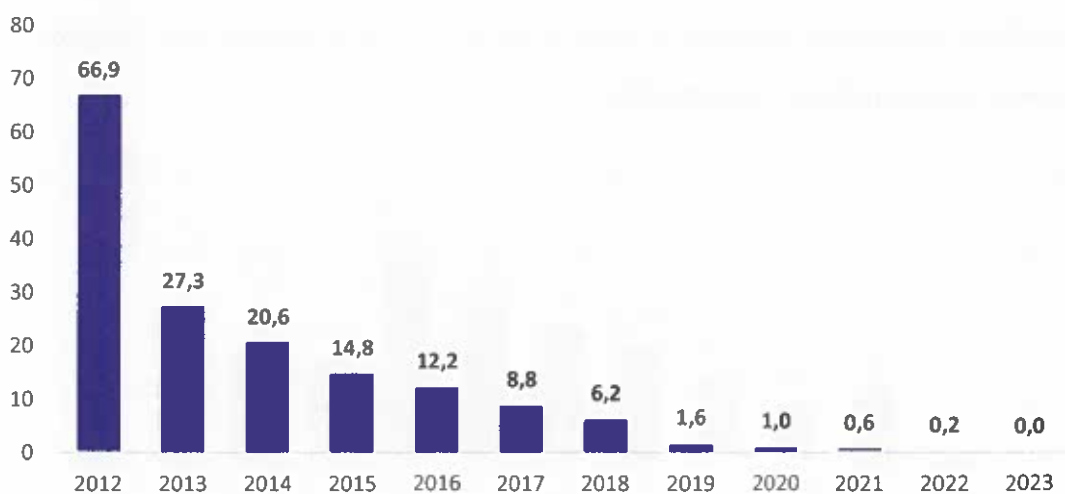
O recebimento mesmo que parcial das rendas e compensações adicionado ao valor da remuneração fixa pelo trabalho realizado por conta do ESTADO, recebida em dezembro (5 M€ +IVA), foi suficiente para financiar os custos recorrentes de funcionamento da Sociedade, para fazer face ao investimento efetuado nos imóveis e aos custos suportados no âmbito da gestão efetuada para o ESTADO.

Cumpridos integralmente os objetivos de 2023 neste âmbito, a Sociedade regista no final do exercício um **passivo remunerado nulo**, marco que corresponde ao pagamento de mais de 440 M€ de dívida remunerada entre 2014 e 2022.

O gráfico seguinte apresenta a evolução da dívida de suprimentos a 31 de dezembro, no período 2011/2023:



O gráfico seguinte apresenta a evolução, nos últimos 12 anos, do montante de juros vencidos no ano, contabilizados em “Gastos por juros e outros e encargos”,



**Gráfico 7 – Evolução dos Gastos por Juros e Outros Encargos (Milhões de Euros)**

O total do Passivo (Corrente e Não Corrente) sofreu uma redução – 1,3 M€ / -5,1% – tendo como consequência a igualmente acentuada melhoria do *ratio* de solvabilidade geral da Sociedade, o qual passou dos 97,6% registados em 2022, para os 98,1% que o termo do exercício de 2023 apresenta.

A redução do Passivo, assentou essencialmente numa redução de cerca de 1,2 M€ nos Passivos por Impostos Diferidos, produto, quase na totalidade, (1) do impacto fiscal das

reavaliações da carteira de imóveis contabilizada em Propriedades de Investimento e (2) das Provisões em 1,3 M€, explicada pela anulação parcial da Provisão fiscal relativa ao IMT. Em sentido contrário o saldo de “Outras Contas a Pagar” aumentou cerca de 0,9 M€, por via da contabilização de Notas de Crédito sobre compensações no montante de 0,6 M€, e 0,3 M€ de rendas pagas antecipadamente.

Por outro lado, mantiveram-se os 5,1 M€ na rúbrica de Acionistas / Sócios devido à contabilização dos dividendos de 2021 que tendo sido decididos na Assembleia Geral de março de 2022, não foram pagos durante o ano, tendo transitado para 2024.

## 11. Demonstração de Resultados

### a. Resultados Operacionais

O resultado operacional registado foi positivo em 54,1 M€, evidenciando uma redução de - 5,0% face ao registado em 2022 57,0 M€).

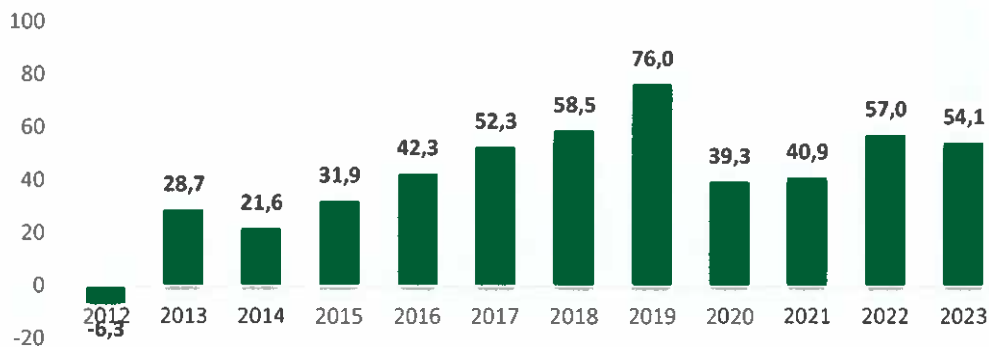


Gráfico 9 – Evolução do Resultado Operacional (Milhões de Euros)

Tal como se referiu, a redução do resultado operacional no ano de 2023 comparativamente a 2022, é explicada, na sua totalidade pelo facto de em 2022 se ter registado uma mais-valia de 6,1 M€ na alienação do imóvel do Cabeço da Bola, facto irrepetível. Se não considerar a alienação referida acima o resultado operacional da Sociedade teria subido 3,2 M€ (+6,4%) relativamente ao ano de 2022, o que configura um bom e sólido ano para a ESTAMO;



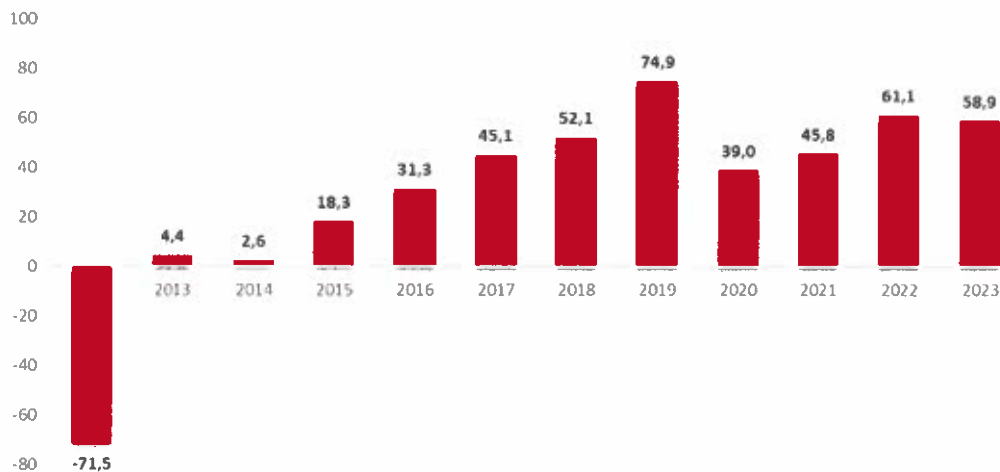
Em paralelo, o incremento de 38,9% nos Fornecimentos e Serviços Externos (FSE), e dos Gastos com o Pessoal em 39,32%, representando um aumento de custos operacionais de cerca de 1,2 M€ face aos montantes registados no exercício de 2022, contribuíram, também negativamente, para o resultado apresentado. Como vimos este incremento dos custos de estrutura era inevitável e já estava devidamente orçamentado.

**b. Resultados Financeiros e Resultados Antes de Impostos**

Os gastos financeiros em 2023 foram da ordem do 0,01 M€, ou seja, basicamente nulos, o que compara com os 0,21 M€ registado em 2022 Este desempenho apenas foi possível devido às amortizações de suprimentos levadas a cabo quer em 2022, quer nos exercícios que o antecederam.

Note-se que os proveitos de juros obtidos foram em 2023 de 4,7 M€, o que compara com os 4,3 M€ de 2022. O montante ainda muito relevante faturado em juros obtidos em 2022 é explicado, como já várias vezes referido neste documento, pela política de combate ao incumprimento posta em prática pela Sociedade, que, esgotadas as tentativas de cobrança em tempo, implicou desde setembro de 2021, a faturação de juros e indemnizações sobre o stock em dívida de cada cliente / contrato. A aumento do valor de 2022 para 2023 é explicado pelo facto do montante em dívida ter aumentado, como já analisado no capítulo relativo ao saldo de clientes.

Assim e como referido, o **resultado antes de impostos foi de 58,9 M€ positivos, tendo registado uma redução de 2,3 M€ - -3,7% - em relação ao resultado positivo de 61,1 M€ alcançado no ano anterior.**



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

**c. RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO**

O resultado após a provisão para o pagamento de IRC do período – previsão de 17,2 M€ - foi de 41,6 M€, representando uma redução em relação aos 46,6 M€ registados em 2022 – IRC de 14,6 M€. Dada a bem-sucedida trajetória da Sociedade nos últimos anos, inexistem em 2023 quaisquer prejuízos fiscais passíveis de serem utilizados para reduzir a taxa efetiva de IRC.

Depois da variação dos Ativos e Passivos por Impostos Diferidos no montante de +1,4 M€, o **resultado líquido do período cifrou-se em 43,0 M€, numa redução marginal de -5,2% face ao resultado líquido de 2022, sito é 40,2 M€).**

**Fazemos notar que o resultado líquido de 2023 é o terceiro melhor desde 2012**



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

## 12. Proposta de Aplicação de Resultados

Propõe-se que o **resultado líquido** obtido no exercício, no montante de **43.028.015,79 euros** seja aplicado nos termos seguintes:

- Reserva Legal 2.151.400,79 euros
- Resultados Transitados 40.876.615,00 euros

## 13. Informação sobre o Governo da Sociedade

É abordada detalhadamente no Relatório do Governo Societário relativo a 2023 e apresentado em conjunto com o presente Relatório de Gestão.

## 14. Deliberações do Conselho de Administração

No decurso do exercício de 2023, o Conselho de Administração reuniu formalmente 16 vezes, estando as deliberações mais importantes subsumidas nos factos apontados no presente Relatório de Gestão.

## 15. Contencioso

A litigância manteve-se, em 2023, nos mesmos níveis reduzidos de exercícios anteriores.

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

- (i) Processo de execução fiscal intentado pela Câmara Municipal de Santarém contra a Sociedade (273/19.5 BELRA no Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, pelo não pagamento dos custos pela limpeza dos terrenos integrantes do prédio ocupado pela própria Câmara Municipal de Santarém;
- (ii) Processo de contraordenação instaurado pela Câmara Municipal de Lisboa (n.º 4-1550-2020) por alegadas infrações praticadas aquando da obra realizada no imóvel sito na Rua de Santa Marta, 55, que a Sociedade contestou, não tendo ainda havido decisão camarária sobre o mesmo;
- (iii) Ação administrativa instaurada contra o Município de Portimão e a Sociedade, em setembro de 2018, pela COFAC- Cooperativa de Formação e Animação, por alegado enriquecimento sem causa;
- (iv) Ação administrativa (de responsabilidade civil) intentada por um particular contra a Sociedade e contra outras entidades/sociedades (Processo n.º 841/22.8BELSB, que corre termos no Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa);
- (v) (ii) Providência cautelar intentada pelo Fórum Cidadania Lx – Associação contra a Sociedade e contra outras entidades (Processo n.º 2276/23.6BELSB, que correu termos, em 1.ª instância, no Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa); o Tribunal indeferiu o pedido e a autora recorreu da decisão para o Tribunal Central Administrativo Sul.

## 16. Outros assuntos

Não existem, à data do Balanço, quaisquer dívidas da Sociedade ao Estado e a Outros Entes Públicos em situação de mora.

Não existem quaisquer negócios entre a Sociedade e os seus Administradores.

Pela Sociedade não estão a ser utilizados quaisquer instrumentos de política de cobertura financeira.

Os membros dos Órgãos Sociais não são, nem foram, titulares de ações ou obrigações da Sociedade ou de outras sociedades com as quais esta mantenha relação de domínio, por si ou através de quaisquer outras pessoas ou sociedades, não sendo relevante a apresentação em anexo ao presente relatório das listas de títulos e acionistas referidas nos art.º 447.º e 448.º do Código das Sociedades Comerciais.

## 17. Perspetivas para 2024 e factos relevantes entretanto ocorridos— Orientações de Gestão

O ano em curso será um ano de consolidação da nova realidade da Sociedade, especialmente no que diz respeito ao negócio por conta do ESTADO, havendo necessidade de a Sociedade continuar o processo de aquisição de capacidades técnicas e humanas, nas seguintes dimensões:

- (i) Finalização do processo de recrutamento em curso de 6 novos colaboradores no mercado para as áreas jurídica, técnica e de IT;
- (ii) Concretização e aprovação da reestruturação do projeto Sigpip, projeto com financiamento PRR já aprovado, com especial enfoque na inventariação cadastral de imóveis de uma forma massiva;
- (iii) Aumento da capacidade de intervenção técnica sobre os imóveis do ESTADO, numa atitude mais proativa e menos reativa às necessidades urgentes;

- (iv) Garantir um aumento do financiamento em montante e número de projetos por via do FRCP para o que será necessária uma alteração das regras e procedimentos atualmente em vigor;
- (v) Aprofundar e acelerar os Protocolos com os Municípios para transferência de património;
- (vi) Redução gradual das pendências atuais, garantindo tempos de resposta dentro dos padrões de qualidade almejada.

Relativamente ao negócio próprio podemos desde já indicar como vetores principais de orientação para o ano de 2024 os seguintes pontos:

1. Manter-se-á a aposta na atividade do arrendamento, procurando o incremento da respetiva área bruta locável de escritórios por via do investimento. Pretende-se em paralelo manter a área devoluta de escritórios da carteira da Sociedade em valores mínimos, dado que é este o único meio que garante uma acumulação de receita própria que permite os investimentos a concretizar;
2. Garantir o cumprimento em 2024 da calendarização contratualizada na implementação dos projetos PNAES com financiamento PRR de forma a acautelar que os mesmos estão finalizados nas datas definidas em cada uma das candidaturas aprovadas, ou alternativamente, ceder a posição contratual nos contratos de financiamento a uma outra entidade pública, com uma vocação mais consentânea com a exploração posterior do negócio de alojamento de estudantes.
3. Na vertente da promoção imobiliária 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;
4. A concretização, em tempo e no respeito pelo orçamentado, do projeto e empreitada da futura sede da Direção Executiva do Serviço Nacional de Saúde, em imóvel

propriedade da Sociedade no Viso, cidade do Porto, que já teve Visto Prévio do Tribunal de Contas;

5. A Sociedade irá também estar atenta à possibilidade de alienação de ativos não core que permita financiar os investimentos previstos;
6. Alargar a sua participação na concretização das orientações estratégicas do acionista e nas políticas públicas prioritárias, sempre que compagináveis com atuação em mercado

Os desígnios atrás referidos serão materializados num contexto macroeconómico de elevada incerteza e num contexto político de baixa estabilidade restando uma vez mais esperar que, tendo dado já boas provas da respetiva resiliência, a Sociedade supere os distintos desafios que 2024 trará consigo, continuando a exibir resultados tão consistentes como os que ora se apresentam.

## **18. Nota Final**

Terminado mais um exercício, os primeiros agradecimentos vão para os colaboradores da Sociedade. Com efeito, os resultados apresentados são o espelho da sua capacidade de adaptação à mudança e de superação das dificuldades que uma equipa exígua para as necessidades atuais. A equipa da ESTAMO demonstrou uma assinalável capacidade de adaptação à mudança e uma forte resiliência num contexto muito difícil e exigente.

Tais agradecimentos são também extensíveis aos colaboradores da PARPÚBLICA que, no âmbito da partilha de recursos com a ESTAMO estreitamente colaboram na regularidade e conformidade da informação da sociedade

Finalmente, o agradecimento à acionista PARPÚBLICA por toda a colaboração e proximidade que tem vindo a pautar o relacionamento recíproco, agradecendo igualmente o Conselho de Administração a interação alcançada, a bem da Sociedade, com o Conselho Fiscal e com a

Mesa da Assembleia Geral, bem como o apoio e a colaboração que tem recebido do Senhor Revisor Oficial de Contas.

Um último agradecimento a todas as entidades públicas com as quais este Conselho de Administração tem vindo a interagir, começando pelos Municípios, sempre parceiros privilegiados, mas também com outras entidades- DGTF, AMA, POLÍCIA JUDICIÁRIA, PSP, IGFEJ, DE-SNS; IHRU; SGPCM, DGSP, TP, entre muitas outras - pela colaboração e disponibilidade que das mesmas sempre tem recebido.



## **II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES E DISPOSIÇÕES LEGAIS**



## **1. OBJETIVOS DE GESTÃO E PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO**

### **a) Objetivos de 2023 e grau de execução**

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

No contexto, para o mandato em curso ainda não foram assentes e formalizados os indicadores quantitativos para aferição dos objetivos de gestão, aferição também sujeita a parecer do Conselho Fiscal.

Aquando da designação da atual equipa de gestão, a PARPÚBLICA, no exercício da referida função acionista, estabeleceu orientações (qualitativas) conformadoras do exercício do atual mandato.

As orientações foram as seguintes, de acordo com a ata da respetiva designação, as orientações acionistas a respeitar no mandato em curso:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assim:

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

Os resultados apresentados ao longo do presente Relatório de Gestão dão a medida do cumprimento deste objetivo, não obstante a destinação de parte dos seus imóveis destinados à venda em mercado às novas políticas públicas de habitação e a sua conseqüente gestão por entidades terceiras e/ou os constrangimentos impostos pela situação pandémica.

A Sociedade cumpriu todas as projeções no que à redução do endividamento se refere, **amortização total do endividamento em 2022**, eliminando definitivamente do balanço toda a dívida renumerada.

Por sua vez, o **Resultado Operacional foi de 54,13 M€ e o Resultado antes de Impostos de 58,86 M€**, tendo ambos registado um ligeiro decréscimo face aos números alcançados no exercício anterior, de 57,04 M€ e 61,14 M€ respetivamente (-5,11% e -3,72%), consolidando-se, mesmo em circunstâncias adversas, a trajetória de resultados francamente positivos.

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

Dos números apresentados ao longo do Relatório de Gestão resulta como inegável que, à semelhança do que já tinha acontecido em 2022, o exercício de 2023 sedimentou inquestionavelmente a sustentabilidade da Sociedade, entendida esta como a promoção das condições que assegurem a permanência do desenvolvimento da atividade respetiva, não apenas no presente, mas nos exercícios do futuro próximo.

Paralelamente e em linha com as preocupações ambientais assumidas desde o início do presente mandato, prosseguiram as iniciativas de reciclagem e de redução do consumo de plástico e as preocupações de sustentabilidade social e ambiental traduzidas estas últimas na continuidade da experiência iniciada em 2018 num dos imóveis do da Sociedade de um projeto de economia circular protocolado entre diversas entidades com o objetivo do aproveitamento, em “segunda vida”, de baterias de viaturas elétricas carregadas através de soluções de energia renovável. Em simultâneo, nas operações de reabilitação dos edifícios sob gestão, mantiveram-se as preocupações relativas à implementação de medidas de eficiência energética, procurando a redução dos consumos suportados pelos arrendatários, medidas diversificadas e que se traduziram na melhoria da envolvente opaca exterior dos edifícios com instalação de sistemas de caixilharias termicamente mais eficientes e/ou na instalação de sistema de iluminação com LED’s e/ou de sistemas de reaproveitamento de águas pluviais e

de lavagens das instalações sanitárias (lavatórios) para usos secundários (autoclismos, rega e lavagens diversas).

Com a entrada em vigor do (novo) regime jurídico aplicável ao autoconsumo de energia renovável, o qual transpôs parcialmente a Diretiva 2018/2001, a Sociedade encetou contactos e o estudo do novo enquadramento legal com o objetivo de aferir da possibilidade de estabelecer parcerias com algum dos chamados “EPCistas” a atuarem no mercado, tendo em vista a produção futura em alguns dos imóveis da respetiva carteira, de energia elétrica em sistema de autoconsumo.

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

Também a integral consecução deste objetivo, face ao que ficou detalhado no Relatório de Gestão, se afigura inquestionável. Com efeito, os passos dados nos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património público, a esta altura a correrem em ritmo acelerado, só foram possíveis mercê da articulação da Sociedade com a DGTF e com a Tutela. Refira-se, aliás, que o mandato conferido à Sociedade em tal âmbito é, por si só, o reconhecimento da sua valia como parceiro estratégico do Estado no que à valorização do património imobiliário deste último respeita.

Com a publicação do Decreto-Lei 60/2023 de 22 de julho, verificou-se uma alteração substancial da relação da ESTAMO como parceiro estratégico do ESTADO na vertente imobiliária, dado que com esse diploma legal, a Sociedade passa a efetuar a gestão de todo o património imobiliário público em todas as suas vertentes: (1) vertente de valorização; (2) vertente de manutenção; (3) vertente de gestão (aquisições / alienações) e (4) vertente de inventariação e cadastro. Se até julho de 2023 a parceria da ESTAMO com o ESTADO era consubstanciada principalmente, mas não só, pela componente (4) acima referida, a partir dessa data a ESTAMO ficou com todas as incumbências e responsabilidades que nesta matéria eram até então assumidas pela Direção Geral do Património (“DGTF”). Subsistem agora duas áreas de negócio na ESTAMO, que embora complementares, têm de ser separadas



para efeito de reporte e gestão: (1) a área do negócio próprio que compreende a sua carteira de imóveis e (2) a área de negócio por conta da ESTADO que compreende todos os procedimentos relativos à gestão do parque imobiliário público. A ESTAMO é agora a entidade que gere e assessora o ESTADO em todas as vertentes da gestão imobiliária do seu património.

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

Trata-se do indicador cuja avaliação melhor será feita por terceiros. Todavia e uma vez mais, a quase inexistência de litigância face ao expressivo Volume de Negócios, traduz o rigor colocado pela Sociedade na gestão dos seus negócios e na sua inter-relação com todos os *stakeholders*. Por outro lado, parece hoje inquestionável que, quer do lado público, quer do lado privado, a Sociedade obteve o reconhecimento das entidades junto das quais atua, assumindo a qualidade de “parceiro de negócios” credível e rigoroso, tecnicamente sólido, tudo em resultado do cuidado e lisura com que a respetiva atividade é desempenhada.

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

Em 2019 a Sociedade atingiu um valor mínimo *record* no seu rácio de eficiência operacional (4,38%) fruto do efeito conjugado da redução dos custos operacionais, em queda desde 2014 e de um volume excecional de vendas de imóveis. Com o advento da pandemia e a consequente ausência de vendas de imóveis, o ano de 2020 assistiu a um incremento no rácio de eficiência operacional para os 5,31%, não obstante os custos operacionais tenham continuado a cair (15% nos FSE's e 5% nos Gastos com o Pessoal).

No ano de 2023, o rácio de eficiência operacional situou-se nos 7,11%, registando um aumento de 2,27% face ao ano de 2022 - 4,84%, conforme detalhe apresentado no quadro abaixo:



unidade: euros

Descrição	2023	2022	2021	2020	2019
	Real	Real	Real	Real	Real
(1) FSE	3 074 408,77	2 212 504,61	2 034 939,81	2 100 728,86	2 463 968,98
(a) Refaturados	- 418 754,24	- 536 493,45	- 498 303,45	- 517 568,55	- 493 381,08
(2) Gastos com o pessoal	1 259 204,86	903 797,51	833 268,09	853 202,05	897 715,42
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	3 914 859,39	2 579 808,67	2 369 904,45	2 436 362,36	2 868 303,32
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das Vendas (SP+C+M)	55 095 555,04	53 341 620,72	50 687 499,73	46 436 099,78	65 491 858,07
Rendas + Outros	42 021 320,22	35 197 955,80	35 044 795,37	34 679 408,74	33 892 116,80
Compensações	13 063 985,16	12 029 598,41	11 737 466,26	11 756 691,04	11 711 960,93
Margem Serviços do Estado	-	-	-	-	-
Margem vendas	10 249,66	6 114 066,51	3 905 238,10	-	19 887 780,34
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	7,11%	4,84%	4,68%	5,25%	4,38%

Pelo exposto conclui-se que a Sociedade opera com um rácio de eficiência operacional muito abaixo do que é a média de mercado, o que não tem invalidado que se tenham alcançado ganhos de eficiência marginais.

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

De tudo o acima exposto, resulta o cumprimento cabal deste objetivo.

Com efeito:

- A dívida remunerada (suprimentos e outra dívida remunerada) nula;
- O ratio de autonomia financeira cresceu dos 97,6% de 2022 para os 98,1% que o exercício de 2023 apresenta;
- Em simultâneo, o ratio de solvabilidade da Sociedade aumentou 74% (de 30,2 x para 52,5 em 2023).

Em resultado do que fica exposto, os incrementos do valor da ação por via da geração de um resultado líquido positivo e da operação do aumento de capital, a par com a redução total do stock da dívida em suprimentos, traduzem a clara manutenção da capacidade de remuneração do capital acionista, ao qual tem de juntar-se, forçosamente, a geração, em função do resultado, de mais 17,24 M€ de IRC e derrama destinados ao acionista último, o próprio Estado.

O que atrás se referiu é tanto mais relevante quanto, como se deu conta nas anteriores páginas do Relatório de Gestão, o Saldo de Clientes, por força do não pagamento total da respetiva dívida vencida por parte da DGTF, do pagamento reduzido do IGFEJ e pelo contínuo avolumar da dívida do Ministério da Cultura.

**Ou seja, ainda que parte expressiva das respetivas contrapartes, na sua grande maioria entidades públicas, não tenham cumprido os compromissos que com ela tinham, a Sociedade cumpriu praticamente todos os compromissos assumidos e/ou projetados perante terceiros.**

### b) Execução do Plano de Atividades e Orçamento 2023 (PAO 2023)

Evidencia-se no quadro *infra*, a execução dos principais indicadores constantes do Plano de Atividades e Orçamento para 2023, face às projeções para o mesmo efetuadas. A última versão do PAO de 2023 da empresa foi aprovado através de DSUE emitida pelo acionista em 19/1/2023 após Despacho favorável nº 6/2023/MF, de 6 de janeiro.

Indicadores	PAO 2023	Executado 2023	Desvio (+/-)	Observações/medidas
<b>Resultado Líquido</b>	36 108 035,95 €	43 028 015,79 €	6 919 979,84 €	
<b>EBITDA</b>	43 928 872,87 €	54 209 647,74 €	10 280 774,87 €	
<b>Resultado Operacional<sup>1)</sup> (EBIT)</b>	39 843 872,87 €	49 685 219,68 €	9 841 346,81 €	Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor.
<b>Volume de Negócios<sup>2)</sup></b>	69 753 758,15 €	55 871 239,04 €	-13 882 519,11 €	Inclui as vendas, serviços prestados e as compensações registadas na rubrica dos outros rendimentos
<b>Endividamento<sup>3)</sup></b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
<b>Dívida Financeira Líquida<sup>4)</sup>/EBITDA</b>	-26,08%	-0,74 €	-48,20%	
<b>Disponibilidades<sup>5)</sup></b>	11 456 388,11 €	40 266 133,59 €	-51 722 521,70 €	Na coluna Executado 2023, inclui as aplicações financeiras - CEDIC
<b>Aumentos/reduções de justo valor<sup>6)</sup></b>	0,00 €	1 240 623,36 €	-1 240 623,36 €	

- Unid: euro
- 1) Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor.  
 2) Detalhar e quantificar nas observações sempre que outras parcelas, para além de vendas e serviços prestados, são consideradas no cálculo do Volume de Negócios.  
 3) Por dívida financeira líquida entende-se o valor do endividamento deduzido das disponibilidades.  
 4) Passivo remunerado  
 5) Caixa conforme Balanço  
 6) Adicionar linhas com a identificação de mais indicadores, designadamente de atividade, atendendo à natureza da empresa/setor de atividade.

Aos bons resultados de 2023 correspondeu igualmente uma boa execução orçamental, no que diz respeito aos custos de estrutura e receita recorrente, e igualmente uma boa execução relativamente ao resultado líquido, por via da assunção de imparidades que como habitualmente não estavam projetadas em orçamento.



Do confronto das demonstrações financeiras previsionais com as demonstrações financeiras reais que *infra* se apresentam, em euros, é possível verificar, globalmente, o grau de execução do PAO do ano de 2023.

▪ **DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA**

Valores em euros				
DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA	PAO 2023	Executado 2023	Desvio (+/-)	Observações/medidas
<b>ATIVO</b>				
<b>Ativo não corrente</b>				
Activos fixos tangíveis	73 745,51	108 643,30	34 897,79	
Activos fixos intangíveis	100 005,00	224 864,17	124 859,17	
Ativos sob direito de uso	10 038,03	52 014,31	41 976,28	
Propriedades de Investimento	116 539 061,00	129 377 600,00	12 838 539,00	(1)
Investimentos financeiros	30 046 300,00	210 626 970,00	180 580 670,00	(1)
Outras contas a receber	19 308 188,39	2 507 129,03	-16 801 059,36	
Ativos por impostos diferidos	9 554 747,30	9 404 044,23	-150 703,07	
	<b>175 632 085,23</b>	<b>352 301 265,04</b>	<b>176 669 179,81</b>	
<b>Ativo corrente</b>				
Inventários	759 931 926,59	741 488 192,44	-18 443 734,15	
Clientes	69 985 235,30	102 969 579,39	32 984 344,09	(1)
Estado e outros entes públicos	0,00	0,00	0,00	
Outras contas a receber	5 545 714,63	6 564 387,89	1 018 673,26	
Diferimentos	65 000,00	89 600,03	24 600,03	
Caixa e depósitos bancários	11 456 388,11	40 266 133,59	28 809 745,48	
	<b>846 984 264,63</b>	<b>891 377 893,34</b>	<b>44 393 628,71</b>	
<b>Total do Ativo</b>	<b>1 022 616 349,86</b>	<b>1 243 679 158,38</b>	<b>221 062 808,52</b>	(1)
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>				
<b>Capital próprio</b>				
Capital Realizado	850 000 000,00	1 045 580 670,00	195 580 670,00	
Reservas legais	7 722 731,72	8 229 168,59	506 436,87	
Resultados transitados	113 948 968,88	123 571 269,26	9 622 300,38	
Resultado líquido do período	33 473 211,01	43 028 015,79	9 554 804,78	
<b>Total do capital próprio</b>	<b>1 005 144 911,61</b>	<b>1 220 409 123,64</b>	<b>215 264 212,03</b>	(3)
<b>PASSIVO</b>				
<b>Passivo não corrente</b>				
Provisões	7 611 747,07	7 558 888,99	-52 858,08	
Financiamentos obtidos - PRR - Alojamento de Estudantes	2 006 776,88	0,00	-2 006 776,88	(2)
Contratos de locação financeira	4 781,21	40 082,35	35 301,14	
Passivos por impostos diferidos	3 813 123,41	4 612 256,03	799 132,62	
	<b>13 436 428,57</b>	<b>12 211 227,37</b>	<b>-1 225 201,20</b>	
<b>Passivo corrente</b>				
Fornecedores	104 869,27	298 469,58	193 600,31	
Estado e outros entes públicos	1 081 925,86	1 640 533,96	558 608,10	
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	
Accionista/Sócios	0,00	5 108 261,78	5 108 261,78	(2)
Contratos de locação financeira	5 571,80	12 452,71	6 880,91	
Diferimentos	1 640 702,76	1 797 573,31	156 870,55	
Outras contas a pagar	1 201 939,99	2 201 516,03	999 576,04	
	<b>4 035 009,68</b>	<b>11 058 807,37</b>	<b>7 023 797,69</b>	
<b>Total do Passivo</b>	<b>17 471 438,25</b>	<b>23 270 034,74</b>	<b>5 798 596,49</b>	
<b>Total do capital próprio e do Passivo</b>	<b>1 022 616 349,86</b>	<b>1 243 679 158,38</b>	<b>221 062 808,52</b>	

O valor do Ativo da Sociedade era de 1 243,68 M€ a 31 de dezembro de 2023, evidenciando um aumento de cerca de 23,59% face ao fecho de contas de 2022 (1 006,33 M€). Este aumento deve-se ao aumento da rubrica Investimentos financeiros em 195,58 M€ derivada do aumento do capital social da empresa através de novas entradas de capital, em espécie, constituídas

pela totalidade da participação detida na Arco Ribeirinho Sul, S.A.(ARS) no montante de 158,75 M€ e pela totalidade da participação detida na CONSEST, S.A., no valor de 36,83 M€, integralmente realizado em 28/12/2023.

(1) O desvio verificado entre o real e o orçamento para o final de 2023, no montante de 221,06 M€ deve-se, essencialmente: (i) ao impacto gerado pela operação acima descrita; (ii) ao montante das imparidades/variações de justo valor dos imóveis; (iii) ao montante de referente ao saldo de clientes dado ao facto de as expetativas de recebimentos consideradas aquando da elaboração do orçamento terem sido mais elevadas.

(2) O valor total do passivo no final de 2023 era de 23,27 M€ (31dez22: 24,53 M€) apresentando um aumento de 5,8 M€ face ao valor orçamentado (17,47 M€) para o mesmo período. Esta variação deve-se, essencialmente, ao montante dos dividendos de cerca de 5,11 M€, aprovado, sob proposta do Conselho de Administração, em Assembleia Geral do passado dia 30 de março e não pagos durante o ano transato. Outro desvio verificado, na projeção para 2023 foi o montante do financiamento do investimento PRR – Alojamento de Estudantes, que não teve qualquer execução neste ano.

(3) Os desvios ocorridos no Capital Próprio entre o PAO 2023 e o executado 2023 são na íntegra resultantes do ocorrido ao nível do Resultado líquido e, da operação do aumento de capital acima descrita.

▪ **DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS**

Valores em euros

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	PAO 2023	Executado 2023	Desvio (+/-)	Observações/medidas
Vendas	14 500 000,00	785 933,66	-13 714 066,34	
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-10 960 175,11	-775 684,00	10 184 491,11	
Prestações de serviços	42 246 624,84	42 021 320,22	-225 304,62	
Fornecimentos e serviços externos	-8 466 675,00	-3 074 408,77	5 392 266,23	
Gastos com pessoal	-1 788 035,17	-1 259 204,86	528 830,31	
Provisões	0,00	1 323 024,93	1 323 024,93	
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	0,00	6 198 647,16	6 198 647,16	
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-4 000 000,00	-4 411 570,73	-411 570,73	
Imparidade (investimentos financeiros)	0,00	91 782,43	91 782,43	
Aumentos/reduções de justo valor	0,00	1 240 623,26	1 240 623,26	
Outros rendimentos e ganhos	13 007 133,31	13 162 681,68	155 548,37	
Outros gastos e perdas	-610 000,00	-1 093 497,24	-483 497,24	
<b>Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>43 928 872,87</b>	<b>54 209 647,74</b>	<b>10 280 774,87</b>	
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-85 000,00	-81 921,01	3 078,99	
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>43 843 872,87</b>	<b>54 127 726,73</b>	<b>10 283 853,86</b>	
Juros e rendimentos similares obtidos	4 125 000,00	4 739 695,06	614 695,06	
Juros e gastos similares suportados	-150 000,00	-924,58	149 075,42	
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>47 818 872,87</b>	<b>58 866 497,21</b>	<b>11 047 624,34</b>	
Imposto s/ rendimento do período:	-14 345 661,86	-15 838 481,42	-1 492 819,56	
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>33 473 211,01</b>	<b>43 028 015,79</b>	<b>9 554 804,78</b>	

O resultado operacional (RO) ficou 10,28 M € acima do previsto, dada a conjugação (i) do impacto positivo das imparidades/variações de justo valor dos imóveis no montante de 7,44 M€; (ii) o efeito positivo da redução em 63,69% (5,39 M€) da rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos, sobretudo decorrente de uma execução muito aquém no domínio dos trabalhos em curso de inventariação e regularização de imóveis titulados pelo Estado, decorrentes da assunção pela Sociedade, por indicação da Tutela, de responsabilidades nesta área; (iii) o efeito positivo da reversão do valor da provisão, no montante de 1,32 M€ constituída pelo não pagamento de montantes associados ao IMT de imóveis mas cuja obrigação caducou. Por outro lado, também contribuiu para o desvio verificado no RO, o impacto negativo de 3,5 M€ relativo a vendas previstas, mas que não foram realizadas.

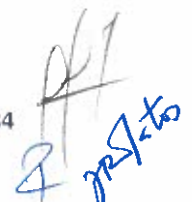
O Resultado líquido (RL) ficou 9,55 M € acima do previsto, pelo explanado acima e, pelo efeito positivo de 1,39 M€ nos impostos diferidos devido às variações de justo valor.

▪ **DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA**

Valores em euros

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	PAO 2023	Executado 2023	Desvio (+/-)	Observações/medidas
<b>Atividades Operacionais:</b>				
Recebimentos de clientes	73 149 639,79	51 108 838,77	22 040 801,02	
Pagamentos a Fornecedores	-31 231 062,58	-3 408 638,52	27 822 424,06	
Pagamentos ao Pessoal	-1 788 035,17	-1 127 499,79	660 535,38	
Caixa gerada pelas Operações	40 130 542,04	46 572 700,46	6 442 158,42	
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-13 618 431,65	-17 361 990,47	-3 743 558,82	
Outros recebimentos/pagamentos relat à ativ operacional	-2 493 000,00	-2 416 495,64	76 504,36	
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>	<b>24 019 110,39</b>	<b>26 794 214,35</b>	<b>2 775 103,96</b>	
<b>Atividades de Investimento</b>				
Recebimentos provenientes de:				
Propriedades de Investimento	0,00	0,00	0,00	
Activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00	
Ativos intangíveis	0,00	0,00	0,00	
Juros CEDIC	0,00	93 265,62	93 265,62	
	0,00	93 265,62	93 265,62	
Pagamentos respeitantes a:				
Propriedades de Investimento	0,00	0,00	0,00	
Activos fixos tangíveis	-100 000,00	-109 109,39	-9 109,39	
Activos fixos intangíveis	-150 000,00	-285 600,65	-135 600,65	
Investimentos financeiros	-15 000 000,00	0,00	15 000 000,00	
	-15 250 000,00	-394 710,04	14 855 289,96	
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>	<b>-15 250 000,00</b>	<b>-301 444,42</b>	<b>14 948 555,58</b>	
<b>Atividades de Financiamento</b>				
Recebimentos provenientes de:				
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	
Outras operações de financiamento	2 006 776,88	0,00	-2 006 776,88	
Juros e Proveitos Similares	0,00	0,00	0,00	
	2 006 776,88	0,00	-2 006 776,88	
Pagamentos respeitantes a:				
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	
Juros e custos similares	-150 000,00	0,00	150 000,00	
Contratos de locação financeira	-35 164,42	-42 543,05	-7 378,63	
Dividendos	0,00	0,00	0,00	
	-185 164,42	-42 543,05	142 621,37	
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>	<b>1 821 612,46</b>	<b>-42 543,05</b>	<b>-1 864 155,51</b>	
<b>Variações de caixa e seus equivalentes</b>	<b>10 590 722,85</b>	<b>26 450 226,88</b>	<b>15 859 504,03</b>	
Caixa e seus equivalentes no início do período	865 665,26	13 815 906,71	12 950 241,45	
Caixa e seus equivalentes no fim do período	11 456 388,11	40 266 133,59	28 809 745,48	

O montante considerado em **caixa e seus equivalentes no fim do período**, inclui: (i) **1 529 760,45€** de depósitos à ordem e fundo fixo de caixa; (ii) **38 736 373,14€** de aplicações financeiras CEDIC, passíveis de mobilização quase imediata que, por integrarem o conceito de equivalentes de caixa no normativo contabilístico aplicável, foram aqui considerados.



Os fluxos de caixa das atividades 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 pagamento aos fornecedores decorrentes da atividade operacional da empresa, nomeadamente fornecimentos e serviços externos e obras em imóveis propriedades da empresa, assim como (iii) os pagamentos de impostos, nomeadamente, IRC, IMI, IMT e outros.

Os fluxos de caixa das atividades de investimento registam os montantes pagos para a aquisição de um software de gestão de imóveis. Nestes fluxos também se registam as verbas com a aquisição de equipamento informático, administrativo, que inclui o imobiliário. Ver explicação na alínea c) abaixo. Registam, também, o recebimento associado aos juros líquido dos CEDIC.

Os fluxos de caixa das atividades de financiamento englobam, na projeção para 2023 o montante do financiamento do investimento PRR – Alojamento de Estudantes, que não teve qualquer execução neste ano.

### c) Execução dos Investimentos aprovados no PAO 2023

No que aos investimentos diz respeito, apresenta-se no quadro seguinte os montantes projetados *versus* montantes executados:

Plano de Investimento	Total		Fontes de Financiamento						Desvio PAO vs Executado	Observações medidas
	PAO 2023	Executado 2023	Auxílio financeiro Receitas próprias	Orçamento do Estado	End. J	Fundos comunitários	PRR	Outros		
<b>Investimento previsto no PAO, não executado e montante aprovado</b>										
Aquisição de equipamento informático, mobiliário e software de gestão de imóveis - Ano 2023 (A)	250 000,00 €	335 518,08 €	335 518,08 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	85 518,08 €	Apenas foi considerado o investimento previsto para o ano de 2023
Investimento Plurianual em Imóveis - Projecto PRR - Ano 2023	2 650 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-2 650 000,00 €	Apenas foi considerado o investimento previsto para o ano de 2023
<b>Investimento não previsto no PAO</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>
<b>Valor total de investimento</b>	<b>2 900 000,00 €</b>	<b>335 518,08 €</b>	<b>335 518,08 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-2 564 481,92 €</b>	

Em termos gerais o investimento executado ficou 88,43% abaixo do investimento global aprovado.



Contudo, a justificação para a ESTAMO ter ultrapassado o montante previsto no seu orçamento para investimento em aquisição de equipamento informático, sistema de gestão de imóveis e mobiliário é a que de seguida se apresenta:

- Aquando da elaboração do Orçamento e Plano para 2023 (em agosto / setembro de 2022) ainda não estava clara a necessidade da ESTAMO vir a necessitar de mais espaço locável para os seus colaboradores e equipas, pelo que foi considerado um valor de investimento em bens móveis inferior ao que acabou por ser necessário. Este era um investimento imprescindível para o normal funcionamento da Sociedade e não pode ser postecipado, pois dele dependeu a receção dos novos colaboradores em setembro de 2023. Esta componente do desvio representa um montante de 40 m€;
- O restante desvio advém da necessidade de garantir em tempo útil as parametrizações do sistema de gestão de imóveis adquirido (REM), necessários à utilização do mesmo como único repositório da inventariação e cadastro dos imóveis do Estado, algo que não estava previsto no escopo inicial do projeto. Este investimento permitiu que a ESTAMO tenha, desde o início de 2024, começado a carregar nesse sistema os imóveis do Estado com elevados ganhos de eficiência e eficácia.



#### **d) Execução do Orçamento carregado no SIGO/SOE**

##### **Síntese da Execução de 2023**

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

Atentas as orientações estratégicas para 2023 e tendo em consideração a execução da receita de venda de imóveis ficou em 16,75 M€; 21,23 M€ abaixo do orçamentado (37,98 M€), face ao contexto económico atual, alguns imóveis detidos para venda, não foram alienados, tendo como destino o reforço das políticas públicas de habitação que têm vindo a ser gizadas, bem como a opção estratégica de gestão de não alienar ativos que tenham potencial de rendimento no mercado de arrendamento ou que devam ser salvaguardados para a prossecução de políticas públicas.

Neste sentido, a execução orçamental de 2023 foi caracterizada por uma receita liquidada inferior às previsões iniciais para o ano de 2023, mesmo contando com a integração em receita do saldo de gerência do ano anterior.

O *ratio* receita/despesa corrigidas pautou-se pelo *superavit* já que, em termos de execução real de 2023, a uma despesa global de 63,55 M€ corresponderam 64,82 M€ de receita efetivamente cobrada, o que gerou um saldo de gerência de 1,26 M€ no ano de 2023.

Acresce referir que no âmbito da publicação do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, e do Decreto-Lei n.º 120-A/2023, de 22 de dezembro, (i) pretendeu-se conferir à ESTAMO todos os poderes e competências anteriormente cometidos à DGTF em matéria de gestão integrada do património imobiliário do Estado e dos institutos públicos, como expressamente refere o n.º 1 do artigo 2.º, atuando para o efeito em nome e por conta do Estado, (ii) pela prestação deste serviço de gestão do património a ESTAMO é remunerada através de uma comissão de gestão, à qual acresce o IVA à taxa legal (n.º 1 do artigo 10.º), (iii) esta comissão de gestão é composta por uma componente fixa anual e uma componente variável (als. a) e b) do n.º 1 do artigo 10.º), (iv) a componente fixa anual "... é ajustada anualmente, correspondendo ao valor necessário para

cobertura dos custos de exploração imputáveis à atividade exercida em nome e por conta do Estado, acrescidos de 4%" (n.º 3 do artigo 10.º), e (v) a componente variável, "... corresponde a 5% da receita proveniente de operações imobiliárias realizadas sobre imóveis do Estado ou de pessoas coletivas de direito público."

## Análise da Receita

No exercício de 2023, como nos anteriores, a atividade da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias – vendas de imóveis / arrendamentos / prestação de serviços a entidades públicas – decorrentes do exercício da respetiva atividade, sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista vs. a arrecadada no ano 2023 (valores acumulados), ressaltando a receita por cobrar de anos anteriores:

## Controlo Orçamental da Receita – ano de 2023

Classificação económica		Previsões iniciais (1)	Previsões corrigidas (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas (7)	Receitas cobradas brutas do ano e de anos anteriores (8)	Receita cobrada líquida (9)	Receitas por cobrar no final do ano (10) = (5) + (6) - (7) - (8)	Grau de execução orçamental das receitas	
Código (11)	Descrição (12)									Face às Prev. Iniciais (11) = (9) / (3)	Face às Prev. Corrigidas (12) = (9) / (4)
<b>FONTE DE FINANCIAMENTO 483:</b>											
10	TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	1 564 283	1 564 283	0	0	0	0	0	0	0%	0%
<b>FONTE DE FINANCIAMENTO 513:</b>											
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	0	8 101 000	8 100 282	4 014 718	11 147	20 253	20 253	12 083 600	n.d.	0%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	100 000	224 355	2 190 840	124 354	72 606	136 638	136 638	2 105 951	137%	61%
07	VENDA BENS E SERV. CORRENTES	70 208 758	70 208 758	81 247 725	60 672 253	7 469 007	28 157 415	28 157 415	106 293 555	40%	40%
07.02.02	Rec. próprias - Serv. Prest. a org. públicos	0	0	0	259 247	5 966	200 269	200 269	53 013	n.d.	n.d.
07.02.99	Outros	290 000	290 000	196 593	613 549	67 049	542 239	542 239	200 854	187%	187%
07.03.02	Rendas de Edifícios	56 911 625	56 911 625	48 490 025	46 085 778	7 395 993	27 409 408	27 409 408	59 770 402	48%	48%
07.03.99	Outros	13 007 133	13 007 133	32 561 108	13 713 678	0	5 500	5 500	46 269 286	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	890 882	4 908 258	16 746 469	16 746 469	7 358 204	44%	44%
15	REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	24 472	0	24 472	0	24 472	24 472	0	n.d.	100%
Subdivisão 02 - Administração do Património do Estado											
07.02.02	Rec. próprias - Serv. Prest. a org. públicos	5 000 000	5 000 000	0	6 150 000	0	6 150 000	6 150 000	0	123%	123%
<b>FONTE DE FINANCIAMENTO 522:</b>											
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	13 580 365	0	13 580 364	0	13 580 364	13 580 364	0	n.d.	100%
<b>TOTAL FF 483 + 513 + 522</b>		<b>115 581 798</b>	<b>137 411 990</b>	<b>119 660 898</b>	<b>85 457 042</b>	<b>12 461 018</b>	<b>64 835 611</b>	<b>64 815 611</b>	<b>127 841 311</b>	<b>56%</b>	<b>47%</b>

### ➤ Vendas de Imóveis





Até final do ano de 2023 (i) foram celebradas duas escrituras referentes à venda do Serviço de Finanças de Vila Nova de Famalicão e de Torres Vedras, ficando em dívida da primeira o montante de 350 mil euros a pagar em duas prestações anuais de 175 mil euros cada, vencendo-se a primeira em 31/12/2024 (ii) um Acordo entre a ESTAMO e a Câmara Municipal de Santarém no valor de 16 Milhões de euros, no âmbito do 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 7.9.2011 no montante de 4,98 milhões de euros, que se concretizou, e (iii) cobrança do valor do Complexo Desportivo da Lapa e Convento do Desagravo, a receber do Município de Lisboa, em que foram cobradas duas prestações semestrais, conforme previsto na escritura celebrada em 2015.

➤ **Rendas e Compensações**

O agrupamento "07 – Vendas de bens e serviços correntes" reflete a execução em cerca de 52,3% da receita liquidada (faturada) menos as liquidações anuladas no ano de 2023 de rendas e compensações (rubricas de classificação económica 07.03.02 e 07.03.99) face à receita cobrada líquida.

Uma vez mais, a execução orçamental de 2023, 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.

➤ **Serviços prestados a organismos públicos - DGTF**

Como explicado no último parágrafo da síntese da execução de 2023, no agrupamento 07, designadamente na rubrica de classificação económica 07.02.02 - Receitas próprias - Serviços Prestados a organismos públicos, foi registada a receita liquidada e cobrada explicada na alínea (iii) da Síntese da Execução de 2023, referente à componente fixa a título de remuneração de gestão.

➤ **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, essencialmente, 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” inclui, essencialmente, aos montantes da atualização do preço e aos juros de mora aplicados à dívida da CML desde 2019 a 2023, 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.

**Análise 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 – ano de 2023

Classificação económica		Despesas pagas					Diferenças			Grau de execução orçamental das despesas		
Código (1)	Descrição (2)	Dotações Iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Calvores (5)	Descalvos (6)	Compromissos assumidos (7)	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 - calvores (12)=(8)-(5)+(6))	Face à Dot. Corrigida - calvores (13)=(12)-(11)+(4)-(5)+(6))
<b>FONTE DE FINANCIAMENTO 403</b>		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%
<b>FONTE DE FINANCIAMENTO 513</b>		105 909 963	104 042 468	9 417 725	0	71 785 814	61 890 982	22 828 929	32 733 761	9 894 832	64%	65%
01	DESPESAS COM O PESSOAL	1 773 036	1 775 522	0	0	1 281 765	1 152 142	493 757	623 380	129 622	65%	65%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	8 481 675	9 761 232	6 834 555	0	2 846 375	2 241 372	80 302	685 305	605 003	136%	77%
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	20 935 858	2 583 170	0	18 350 727	18 340 386	1 961	12 302	10 341	110%	100%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	41 042 775	32 483 482	0	0	10 570 574	1 420 709	21 912 908	31 062 773	9 149 865	3%	4%
09	ATIVOS FINANCEIROS	35 039 571	38 736 374	0	0	38 736 373	38 736 373	1	1	0	111%	100%
<b>Subdivisão 02 - Administração do Património do Estado</b>			1 867 495	21 906	0	1 757 074	1 659 981	88 515	185 608	97 094	n.d.	90%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	0	163 267	21 906	0	138 470	46 887	2 891	94 474	91 583	n.d.	33%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	0	1 152 846	0	0	1 152 234	1 152 234	612	612	0	n.d.	100%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	0	551 382	0	0	466 370	46 860	85 012	90 522	5 510	n.d.	84%
<b>TOTAL FF 403 + 513</b>		107 474 246	107 474 246	9 439 631	0	73 542 889	63 550 963	24 491 726	34 483 652	9 991 926	65%	65%

#### ➤ Agrupamento 01 - Despesas com o pessoal

A execução em 65% da despesa orçamentada em gastos com pessoal face aos expeáveis 100%, traduz o impacto dos seguintes efeitos de sinal contrário: (1) pela positiva, a redução de despesa pelo facto não ter sido nomeado o Vogal não executivo previsto nos Estatutos na Sociedade, e (2) o que se explanou ao longo do presente documento, juntamente com contratações não efetuadas e 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.

#### ➤ Agrupamento 02 - Aquisição de bens e serviços / Fornecimento e serviços externos

Na atividade principal da ESTAMO, a despesa executada no agrupamento 02 "Aquisição de Bens e Serviços", o qual congrega parte importante da atividade operacional da Sociedade, foi de 77% 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 70% da dotação corrigida.

Importa referir que face a estas cativações adicionais e aos gastos operacionais em FSE, houve necessidade de reforçar o agrupamento 02 em 410.930 euros, por contrapartida do agrupamento 07, com o registo de cativações adicionais decorrentes da Lei para fazer face aos compromissos imprescindíveis e inadiáveis com esta esta Sociedade se deparou ao longo de 2023.

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 Senhoria, 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.

Também neste agrupamento 02 de aquisição de bens e serviços está refletida a execução dos custos de exploração inerentes à subatividade Administração do Património do Estado.

Na subactividade da Administração do Património do Estado, no âmbito da publicação do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, e do Decreto-Lei n.º 120-A/2023, de 22 de dezembro, a ESTAMO assumiu todos os poderes e competências anteriormente cometidos à DGTF em matéria de gestão integrada do património imobiliário do Estado e dos institutos públicos, designadamente despesas correntes relacionadas com encargos das instalações (condomínios, eletricidade, conservação dos imóveis) conforme já explanado no capítulo I do Relatório de Gestão.

➤ **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 que não teve qualquer execução.

➤ **Agrupamento 06 - Outras despesas correntes / Impostos**

Inclui o pagamento do Imposto sobre o Rendimento do Exercício (IRC) seja em sede de IRC relativo ainda ao ano de 2022, seja o relativo a pagamentos e adiantamentos por conta. Inclui, também, o pagamento do IVA, Imposto do Selo, IMI e AIMI, decorrentes da atividade principal da ESTAMO.

No âmbito da atividade da Administração do Património do Estado, foi pago o IVA resultante da prestação de serviços da comissão de gestão, no valor de 1,15 M€, e outras taxas e impostos.

➤ **Agrupamento 07 - Aquisição de bens de capital / Investimento**

O agrupamento 07 “Aquisição de Bens de Capital” espelha as intervenções (capitalizáveis) nos imóveis da ESTAMO, cuja execução ficou em 4% face à dotação corrigida.

Também neste agrupamento 07 de aquisição de bens de capital está refletida a execução dos custos de conservação e reabilitação dos imóveis do Estado subjacentes à atividade da Administração do Património do Estado.

➤ **Agrupamento 09 - Ativos financeiros**

Este agrupamento contempla a despesa com CEDIC – Certificados Especiais de Dívida de Curto Prazo que a entidade subscreveu e que o IGCP no final do ano conseguiu acomodar por conta da tesouraria das empresas, ao abrigo da RCM nº 111/2009, de 25 de novembro e da Instrução nº 2/2010, de 25 de janeiro. Foi registada uma alteração orçamental ao abrigo da gestão flexível no âmbito do DLE02023, e outra alteração orçamental de reforço neste agrupamento, não aumentando o orçamento de despesa, nos termos dos Despachos n.ºs 12253/2023, de 17 de novembro, e 13253-B/2023, de 7 de dezembro.

**Resultados Previstos e Análise de Desvios**

Apesar do desafiante e difícil cenário macroeconómico já explicado no presente relatório, os dados atrás expostos permitem concluir que o ano de 2023 encerrou, ainda assim, com um desempenho favorável da execução orçamental, com a cobrança das receitas de rendas e compensações, ainda que substancialmente inferior às previsões iniciais, a superar a despesa efetivamente paga no mesmo período, a qual, compreensivelmente e atento o desiderato de uma gestão orçamental equilibrada, revela taxas de execução manifestamente aquém das que se haviam orçamentado.

Reitera-se igualmente o que se vem referindo em anteriores documentos de idêntica natureza: a impossibilidade de cobrança do montante faturado, no ano e em anos anteriores, em rendas e compensações, sobretudo num contexto em que o segmento de venda de imóveis tenderá a perder a respetiva importância, justifica que a Sociedade mantenha em carteira, salvo operações pontuais, os imóveis geradores do montante remanescente, sob pena de

comprometer definitivamente a tesouraria respetiva e a capacidade de financiar a respetiva atividade operacional e de solver os seus compromissos.

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

Encerrado que está o ano económico de 2023 e como transparece das páginas do presente, não foram as efetivas dificuldades de tesouraria que a execução orçamental claramente evidencia, e, ante um resultado bastante em linha com as projeções efetuadas no PAO 2023 alterado, dir-se-ia que a Sociedade permanecia incólume à magnitude dos efeitos da crise presente.

## **2. GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO**

Apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais com a descrição da evolução da taxa média anual de financiamentos, incluindo juros efetivamente suportados anualmente com o passivo remunerado e outros eventuais encargos associados, nos últimos 5 anos:

Ano	2023	2022	2021	2020	2019
Encargos Financeiros (€)	0,00 €	218 130,03 €	714 707,60 €	1 240 881,13 €	2 441 910,66 €
Taxa Média de Financiamento (%)	0,000%	2,000%	2,000%	2,180%	2,974%

\*Os anos 2021, 2020, 2019 e 2018 incluem os juros relativos aos suprimentos e os juros pagos referentes ao valor relativo à parcela de terreno em Lisboa na Avenida Bensaúde que foi totalmente pago no final de 2021 mas que durante o ano teve juros associados.

## **3. LIMITE DE CRESCIMENTO DO ENDIVIDAMENTO**

Nos termos definidos no n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2023), apurado nos termos da fórmula disposta no n.º 1 do artigo 134.º do Decreto de Lei n.º 10/2023, de 8 de fevereiro (DLEO 2023), apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais:



Na realidade a variação do endividamento apresentada no quadro abaixo, é derivada da operação do aumento de capital explicada ao longo do presente documento, e não propriamente do financiamento remunerado, uma vez que este é nulo.

Ano	Unid. euro	
	2023	2022
Capital estatutário ou social <b>realizado</b> e outros instrumentos de capital próprio	1 045 580 670,00 €	850 000 000,00 €
Financiamento remunerado	0,00 €	0,00 €
Novos investimentos com expressão material em 2023	0,00 €	
<b>Variação do Endividamento</b>	<b>23,01%</b>	

$$\frac{(FR_t - FR_{t-1}) + (Capital_t - Capital_{t-1}) - NovosInvestimentos_t}{FR_{t-1} + Capital_{t-1}}$$

Em que:

FR- Financiamento remunerado.

Capital - Capital social e outros instrumentos de capital próprio.

Novos investimentos - os investimentos com expressão material, na parte não comparticipada por fundos europeus a fundo perdido, que não figuram no plano de investimentos do ano anterior e cuja despesa prevista para qualquer ano seja igual ou superior ao menor dos valores entre € 10 000 000 ou o resultante da aplicação de 10 % do orçamento anual da empresa.

#### 4. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS

Em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de fevereiro, com a alteração introduzida pelo Despacho nº 9870/2009, de 13 de abril, procede-se, nos quadros *infra* à divulgação dos atrasos nos pagamentos ("arrears"), conforme definido no Decreto – Lei nº 65- A/2011, de 17 de maio:

PMP	2023	2022	Variação 23/22	
			Valor	%
<b>Prazo (dias)</b>	21	9	12	133,33%

Dívidas Vencidas	Valor (€)	Valor das dívidas vencidas de acordo com o art. 1.º do DL 65-A/2011 (€)			
		0-90 dias	90-180 dias	180-365	> 360 dias
<b>Aq. de Bens e Serviços</b>	201 025,11 €				
<b>Aq. de Capital</b>	97 444,47 €				
<b>Total</b>	<b>298 469,58 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

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



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

em que DF corresponde ao valor da dívida de curto prazo a fornecedores de bens e serviços observados no final de cada trimestre e A corresponde às aquisições de bens e serviços efetuadas no trimestre.

## **5. CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO ACIONISTA E RESULTADOS OBTIDOS**

O cumprimento das recomendações do acionista e resultados obtidos encontra-se devidamente explicitado em 1.1. *supra*, em sede de Objetivos para 2023 e Grau de Execução.

## **6. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS**

A Certificação Legal das Contas do ano de 2022 foi limpa, não contendo nenhuma reserva nem ênfase.

## **7. REMUNERAÇÕES E OUTRAS REGALIAS**

### **A. Órgãos Sociais**

Evidenciam-se neste ponto, os valores das remunerações dos Órgãos Sociais, atentas as disposições constantes do Capítulo VI do Decreto de Lei nº 71/2007, de 27 de março, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto de Lei nº 8/2012, de 18 de janeiro (Estatuto do Gestor Público), bem como as orientações estabelecidas pelo Despacho nº 764/SETF/2012,

de 24 de maio. Os quadros abaixo apresentados estão de acordo com o Apêndice 1 das instruções sobre o processo de prestação de contas.

## 1. Mesa Assembleia Geral

Através de deliberação do acionista de 30 de junho de 2022 (e com efeitos a 1 de julho de 2022) foram eleitos para o mandato 2022-2024 os seguintes membros da mesa da Assembleia Geral:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Número de Senhias Pagas	Valor Bruto Auferido no Ano (€)
2022-2024	Presidente	José Espírito Santo Menezes e Teles	575,00 €	1	575,00 €
2022-2024	Secretária	Marta Sofia Cravo Inácio	375,00 €	1	375,00 €
					<b>950,00 €</b>

## 2. Conselho de Administração

De seguida são apresentados os quadros relativamente aos membros para o Conselho de Administração:

Membro do CA (Nome)	Fixado [S/N]	Classificação [A/B/C]	Remuneração mensal fixada - EGP	
			Vencimento mensal	Despesas Representação
António Inácio de Carvalho Furtado	S	B	5 071,91 €	2 028,60 €
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	S	B	4 564,36 €	1 825,74 €
José Realinho de Matos (1)	S	B	n.a.	n.a.

(1) Remuneração paga pela Parpública,SGPS, S.A.

Mandato CA (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação						Indicação do número total de mandatos
			Forma (1)	Data	Sim/Não	Entidade de Origem	Entidade Pagadora (O.D)	Identificação da data da autorização e Forma	
2022-2024	Presidente	António Inácio de Carvalho Furtado	DSUE (3)	30/06/2022	Não	n.a.	D - Estamo	n.a.	1
2022-2024	Vice-Presidente	Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	DSUE (4)	31/08/2022	Não	n.a.	D - Estamo	n.a.	1
2022-2024	Vogal Executivo	José Realinho de Matos (5)	DSUE (3)	30/06/2022	Não	n.a.	D - Parpública	n.a.	1

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

(2) Opção Pela Remuneração do Lugar de Origem ou opção pela média dos últimos 3 anos - prevista nos n.º 8 e 9 do artigo 28.º do EGP, indicar entidade pagadora (O-Origem/D-Destino)

(3) A DUE é data de 30/6/2022, com produção de efeitos a 01/07/2022

(4) A DUE é data de 31/8/2022, com produção de efeitos a 01/09/2022

(5) O Conselho de Administração não é remunerado pela Estamo mas sim pela Parpública,SGPS S.A.

Membro do CA (Nome)	Remuneração Anual Auferida (€)				
	Fixa (1)	Variável (2)	Valor Bruto (3)=(1)+(2)	Reduções Remuneratórias (4)	Valor Bruto Final (5) = (3)-(4)
António Inácio de Carvalho Furtado	95 344,34 €	0,00 €	95 344,34 €	4 767,28 €	90 577,06 €
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	85 809,92 €	0,00 €	85 809,92 €	4 290,52 €	81 519,40 €
José Realinho de Matos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total</b>	<b>181 154,26 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>181 154,26 €</b>	<b>9 057,80 €</b>	<b>172 096,46 €</b>

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

(2) Prémios de Gestão.

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

(1) Remuneração paga pela Parpública,SGPS, S.A.

Membro do CA	Acumulação de Funções			
	Entidade	Função	Regime	Identificação da data de autorização e forma
[nome]	[identificar]	[identificar]	[Público / Privado]	AA/DUE/D
António Inácio de Carvalho Furtado	CONSEST, S.A.	Presidente do Conselho de Administração	Público	DSUE (30/6/2022)
António Inácio de Carvalho Furtado	Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (FRCP)	Comissão Diretiva	Público	Dec - Lei n.º 120-A/2023
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	CONSEST, S.A.	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público	DSUE (31/08/2022)
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (FRCP)	Comissão Diretiva	Público	Dec - Lei n.º 120-A/2023
José Realinho de Matos	CONSEST, S.A.	Vogal Executivo do Conselho de Administração	Público	DSUE (30/6/2022)
José Realinho de Matos	PARPÚBLICA, S.A.	Presidente do Conselho de Administração	Público	DSUE (31/10/2023)
José Realinho de Matos	ADP, SGPS, S.A.	Administrador não-Executivo	Público	DUE (17/4/2023) (1)
José Realinho de Matos	SAGESECLUR, S.A.	Presidente do Conselho de Administração não Executivo	Público	DSUE (1/9/2023)
José Realinho de Matos	CE - Circuito Estoril, S.A.	Presidente do Conselho de Administração não Executivo	Público	DSUE (24/11/2023)
José Realinho de Matos	Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (FRCP)	Comissão Diretiva	Público	Dec - Lei n.º 120-A/2023

(1) A Parpública, SGPS, S.A. foi designado por DUE de 17/4/2023 para Vogal (sem funções não executivas do Conselho de Administração de Adp, SGPS, S.A. tendo sido designado para sua representante em 7/11/2023 a Dr. José Realinho de Matos

Membro do CA (Nome)	Benefícios Sociais (€)							
	Subsídio de Refeição		Regime de Proteção Social		Encargo Anual Seguro de Saúde		Outras	
	Valor / Dia	Montante pago - Ano	Identificar	Encargo Anual	Encargo Anual Seguro de Vida	Identificar	Valor	
António Inácio de Carvalho Furtado	6,91 €	1 430,37 €	CGA	21 512,05 €	1 598,28 €	n.a.	n.a.	
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	6,91 €	1 485,65 €	CGA	19 349,68 €	1 598,28 €	n.a.	n.a.	
José Realinho de Matos (1)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		2 916,02 €	n.a.	40 861,73 €	3 196,56 €	n.a.	n.a.	

(1) Remuneração paga pela Parpública, SGPS, S.A.

Membro do CA (Nome)	Encargos com Valores								
	Valor atribuído	Classificação de contrato	Valor de referência da natureza	Modalidade (1)	Ano Início	Ano Término	Valor da Renda Mensal	Gasto Anual com Rendas	Prestações Contributivas Remuneratórias
	[SM]	[SM]	[€]	[Identificar]			[€]	[€]	[N.º]
António Inácio de Carvalho Furtado	S	S	40 789,38 €	Renting	2018	2018	595,57 €	8 855,98 €	6
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	S	S	30 773,22 €	Renting	2018	2018	458,02 €	5 321,52 €	12
José Realinho de Matos (2)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

(2) Viatura arrendada e gastos suportados pela Parpública, SGPS, S.A.

Membro do CA (Nome)	Gastos anuais associados a Deslocações em Serviço (€)					
	Deslocações em Serviço	Custo com Alojamento	Ajudas de custo	Outras		Gasto total com viagens (€)
				Identificar	Valor	
António Inácio de Carvalho Furtado	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
José Realinho de Matos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

No que se refere à equipa de gestão, em cumprimento do enquadramento legal foram mantidas as reduções remuneratórias.

Também os prémios de gestão seguem o enquadramento legal não tendo, igualmente, durante o exercício transato (ou ao longo do mandato), sido paga a tal título qualquer quantia.

### 3. Órgão (s) de Fiscalização - Conselho Fiscal

Através de deliberação acionista de 30 de junho de 2022 foram eleitos para o mandato 2022-2024 os membros do Conselho Fiscal que, com as remunerações auferidas em 2023 constam dos quadros seguintes:



Unid: euro

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Estábulo Remuneratório Fixado Mensal (€)	N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data		
2022-2024	Presidente	Maria de Fátima Pereira Vinagre	DUE(3)	30/06/2022	1 420,02 €	2
2022-2024	Vogal Efetivo	Rui Miguel Nunes Antunes	DUE(3)	30/06/2022	1 065,02 €	3
2022-2024	Vogal Efetiva	Cláudia Borges Lopes e Belino Pinto	DUE(3)	30/06/2022	1 065,02 €	2

(1) Indicar AG/DUE/Despacho.

Unid: euro

Nome	Remuneração anual auferida (bruta)
Maria de Fátima Pereira Vinagre	18 880,28 €
Rui Miguel Nunes Antunes	14 164,78 €
Cláudia Borges Lopes e Belino Pinto	14 164,78 €

Também relativamente ao órgão de fiscalização e em conformidade com o quadro legal vigente, mantiveram-se no transato exercício de 2023 as reduções remuneratórias aplicáveis.

#### 4. Revisor Oficial de Contas

Através de deliberação acionista de 30 de junho de 2022 foram designados, para o mandato 2022-2024, os Revisores Oficiais de Contas Efetivo e Suplente, que, com a respetiva remuneração, se identificam nos quadros seguintes:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC/ROC			Designação		N.º de anos de funções exercidas no grupo	N.º de anos de funções exercidas na sociedade
		Nome	N.º de inscrição na SROC	N.º Registo na CMVM	Forma (1)	Data		
2022-2024	ROC	Vitor Almeida e Associados, SROC, Lda, representada pelo Dr. Vitor Manuel Baptista de Almeida (ROC n.º 691, CMVM n.º 20160331)	191	20161491	DUE(2)	15/06/2018	31/07/2018	5
2022-2024	ROC Suplente	João Santos Silva Baptista de Almeida	1877	20180021	DUE(2)	15/06/2018	-	-

Nota: Deve ser identificada o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)

(1) Indicar AG/DUE/Despacho (2)

Unid: euro

Nome ROC e U	Contrato de Prestação de Serviços		Serviços Adicionais	
	Valor Anual € (incluindo IVA)	Identificação do Serviço	Valor Anual €	Identificação do
Vitor Almeida e Associados, SROC, Lda, representada pelo Dr. Vitor Manuel Baptista de Almeida (ROC n.º 691, CMVM n.º 20160331)	25 613,05 €	Revisão Legal de Contas	0,00 €	n.a.
João Santos Silva Baptista de Almeida	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

#### 5. Auditor Externo

A Sociedade não dispõe de outro auditor para além do Revisor Oficial de Contas atrás identificados.

## 8. ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO (EGP)

Nos termos do disposto nos artigos 32.º e 33.º do EGP, o Conselho de Administração não utiliza cartões de crédito ou quaisquer outros instrumentos de pagamento não autorizados pelo Estatuto do Gestor Público e demais legislação, na realização de despesas ao serviço da Sociedade, não tendo sido por esta reembolsadas quaisquer despesas que caíam no âmbito do conceito de despesas de representação pessoal.

O valor máximo das despesas associadas a comunicações, que incluem telefone móvel, telefone domiciliário e internet, fixado por deliberação em assembleia geral, apresenta-se no quadro que se segue, conjuntamente com os gastos verificados em 2023:

Unid. euro

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações(€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
António Inácio de Carvalho Furtado	80,00 €	329,70 €	Inclui IVA
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	80,00 €	352,95 €	Inclui IVA
José Realinho de Matos	n.a.	n.a.	Remuneração paga pela Párpública,SGPS,SA.
		<b>682,65 €</b>	

Unid. euro

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			Observações
		Combustível	Portagens	Total	
António Inácio de Carvalho Furtado	481,80 €	4 090,84 €	999,95 €	5 090,79 €	Inclui IVA
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	433,61 €	2 513,78 €	689,45 €	3 203,23 €	Inclui IVA
José Realinho de Matos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	Remuneração paga pela Párpública,SGPS,SA.
				<b>8 294,02 €</b>	

## 9. DESPESAS NÃO DOCUMENTADAS

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

## **10. RELATÓRIO SOBRE REMUNERAÇÕES**

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

## **11. PLANO PARA A IGUALDADE**

O Plano para a Igualdade conforme determina o artigo 7.º da Lei n.º 62/2017, de 1 de agosto, e indicação do cumprimento da obrigação de comunicação às Comissões competentes, nos termos conjugados do artigo 3.º e do n.º 3 do artigo 6.º do Despacho Normativo n.º 18/2019, de 21 de junho, encontra-se divulgado no site da Sociedade.

## **12. RELATÓRIO ANUAL SOBRE A PREVENÇÃO DA CORRUPÇÃO**

Foi elaborado e aprovado em simultâneo com os presentes documentos de prestação de contas, o Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas e do Relatório anual onde é indicado o grau de implementação das medidas elencadas no Plano, tendo em consideração as Recomendações do Conselho de Prevenção da Corrupção, designadamente a Recomendação do referido Conselho, datada de 1 de julho de 2009, o qual se encontra disponível para consulta no sítio da Sociedade em [Política de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas - Estamo](#).

## **13. CONTRATAÇÃO PÚBLICA**

Não aplicável, exceto nos casos de contratação de bens e serviços ao abrigo de contratos de financiamento PRR, como foi o caso do concurso para fiscalização da empreitada do imóvel de Seia (candidatura PRR – Alojamento de Estudantes).



A ESTAMO utilizou o Regulamento de Aquisição de Bens e Serviços (RABS) da PARPÚBLICA até final de 2023, mas em janeiro de 2024 aprovou e adotou um RABS próprio.

Foi enviado para visto prévio do Tribunal de Contas, já em 2024, o contrato de empreitada de remodelação e requalificação do imóvel da Rua Direita do Viso no Porto, cuja consulta decorreu em 2023, tendo sido já recebido em março a decisão favorável da referida entidade.

#### **14. SISTEMA NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS**

Não aplicável.

#### **15. EFICIÊNCIA OPERACIONAL E EVOLUÇÃO DOS GASTOS OPERACIONAIS**

Apresenta-se em seguida o Quadro Síntese relativo à redução de Gastos Operacionais, elaborado nos termos do disposto das instruções sobre o processo de prestação de contas referente a 2023:

## Eficiência operacional

EFICIÊNCIA OPERACIONAL		2023 Exec.		2023 Orç.		2022 Exec.		2019 Exec.		2023/2022		2023/2019	
										Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %
(0) EBITDA		54 209 647,74 €	43 843 872,87 €	57 041 462,34 €	76 059 508,24 €	2 031 814,60	4,96%	21 849 860,50	-28,73%				
(1) CNV/MC		775 684,00 €	10 960 175,11 €	8 932 233,49 €	54 011 719,66 €	-8 156 549,49	0,00%	53 236 035,66	0,00%				
(2) FSE		3 074 408,77 €	8 466 675,00 €	2 212 504,61 €	2 463 968,98 €	861 904,16	38,96%	610 439,79	24,77%				
(3) Gastos com o pessoal		1 259 204,86 €	1 788 035,17 €	903 797,51 €	897 715,42 €	355 407,35	39,32%	361 489,44	40,27%				
i. Gastos relativos aos encargos sociais <sup>a)</sup>		223 426,34 €	247 406,32 €	273 849,80 €	294 775,78 €	-50 423,46	-18,41%	-71 349,44	-24,20%				
ii. Efeito do cumprimento de disposições legais <sup>a)</sup>		18 910,10 €	0,00 €	4 746,54 €	0,00 €	14 163,56	0,00%	18 910,10	0,00%				
iii. Efeito do acordo para a melhoria do rendimento (Despachos de 15-12-2022 e 12-5-2023, SET e SEF) <sup>a)</sup>		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%				
iv. Valorizações remuneratórias que sejam obrigatórias <sup>a)</sup>		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%				
v. Efeito do Absentismo e dos gastos com indemnizações pagas por rescisão (exceto por mútuo acordo) <sup>b)</sup>		0,00 €	0,00 €	32 198,84 €	0,00 €	-32 198,84	0,00%	0,00	0,00%				
(4) Gastos com pessoal sem os impactos i. a v		1 016 868,42 €	1 540 628,85 €	593 002,33 €	602 939,64 €	423 866,09	0,00%	413 928,78	0,00%				
(5) Impactos nos gastos decorrentes de fatores excecionais e/ou de imposições legais <sup>b)</sup>		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%				
(6) Gastos operacionais para efeitos do apuramento da eficiência operacional=(1)+(2)+(3)-(5)		5 109 297,63 €	21 214 885,28 €	12 048 535,61 €	57 373 404,06 €	-6 939 237,98	-57,59%	-52 264 106,43	-91,09%				
(7) Volume de negócios (VN)		55 871 239,04 €	69 753 758,15 €	62 273 854,21 €	119 503 577,73 €	-6 402 615,17	0,00%	63 632 338,69	0,00%				
Subsídios à exploração		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%				
Indemnizações Compensatórias		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%				
(8) Perda de receita decorrente de fatores excecionais e/ou de imposições legais <sup>b)</sup>		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%				
(9) Volume de negócios para efeitos do apuramento da eficiência operacional (7+8)		55 871 239,04 €	69 753 758,15 €	62 273 854,21 €	119 503 577,73 €	-6 402 615,17	0,00%	63 632 338,69	0,00%				
(10) Peso dos Gastos/VN = (6)/(9)		9,14%	30,41%	19,35%	48,01%	-10,20 p.p	0,00%	-0,39 p.p	0,00%				
i. Gastos com Deslocações e Alojamento		850,95 €	2 500,00 €	750,00 €	810,54 €	100,95	0,00%	40,41	0,00%				
ii. Gastos com Ajudas de custo		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00	0,00%	0,00	0,00%				
iii. Gastos associados à frota automóvel <sup>a)</sup>		49 789,89 €	58 991,08 €	47 124,16 €	44 731,45 €	2 665,73	0,00%	5 058,44	0,00%				
iv. Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria d)		157 858,05 €	802 500,00 €	21 833,44 €	137 671,73 €	136 024,61	0,00%	20 186,32	0,00%				
(11) Total dos gastos (i) + (ii) + (iii) + (iv), cfr. alínea c) n.º 4 artigo 133.º do DLEO 2023		208 498,89 €	863 991,08 €	69 707,60 €	183 213,72 €	138 791,29	0,00%	25 285,17	0,00%				
N.º de viaturas		5	6	4	4	1,00	0,00%	1,00	0,00%				

a) Conforme disposto na alínea a) do n.º 4 do artigo 133.º do DLEO 2023. Relativamente aos valores a registar na alínea v, os valores do absentismo devem ter sinal negativo.

b) Se aplicáveis, os impactos excecionais (designadamente da crise geopolítica) e os impactos por imposições legais deverão ser devidamente justificados, nos termos do artigo 133.º do DLEO 2023, bem como quantificados e discriminados relativamente às diferentes rubricas de gastos/custos, vendas e serviços prestados. Se outros rendimentos concorrerem para o VN, para além das vendas e Serviços Prestados, os mesmos devem ser claramente identificados e justificados.

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

d) Destes montante 157 858,05€ de encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria, 64 074,01€ foi realizada no âmbito do Património do Estado





Deste modo e como se verifica pela análise do Quadro acima, o qual incorpora a fórmula de cálculo usual, o rácio de eficiência operacional verificado em 2023 e 2022, o *ratio* GO/VN – 9,14% e 19,35%, respetivamente – reduziu-se significativamente face ao registado em 2019 (48,01%).

Assim, a manter-se o contexto presente de comportamento marginal do segmento de vendas e não existindo por ora quaisquer indícios de que o mesmo se alterará, a distorção que a fórmula de cálculo original do *ratio* de eficiência operacional, por efeito das vendas, evidenciava quando aplicada à Sociedade desaparece, desaparecendo também os motivos que levaram a que a Sociedade em 2019 solicitasse e visse aprovada nova fórmula para mensuração da respetiva eficiência.

EFICIÊNCIA OPERACIONAL	2023 Exec.	2023 Orç.	2022 Exec.	2019 Exec.	2023/2022		2023/2019	
					Δ Absol.	Var. %	Δ Absol.	Var. %
Outro indicador aprovado pelas Tutelas nos termos do n.º 3 do artigo 133.º do DLEO 2023	7,11%	14,24%	4,84%	4,38%	✓ 0,02	46,90%	✓ 0,03	62,33%

## 16. RECURSOS HUMANOS E MASSA SALARIAL

De acordo com o artigo 131.º do DLEO 2023, conjugado com os Despachos de 15 de dezembro de 2022 e 12 de maio de 2023, dos Senhores Secretários de Estado do Tesouro e das Finanças, apresenta-se de seguida a evolução do n.º de recursos humanos de forma desagregada, conforme quadro *infra*:

	2023 Exec.	2023 Orç.	2022 Exec.	2023/2022	
				Δ Absol.	Var. %
N.º Órgãos Sociais (OS) (1)	8	9	8	0	0,00%
N.º Cargos de Direção (CD)	1	2	1	0	0,00%
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	22	28	9	13	144,44%
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>39</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>72,22%</b>
N.º Trabalhadores/N.º CD	2,88	3,33	1,25	1,63	130,00%
Gastos com Pessoal/Total (OS+CD+T)	40 619,51 €	45 847,06 €	50 210,97 €	-9 591,46 €	-19,10%

(1) inclui os 3 membros do CA e os 3 membro do CF e os 2 membros da AG

Despachos de 15-12-2022 e 12-5-2023, SET e SEF	
Taxa de atualização da massa salarial (2023-2022)	3,00%

Nota: Taxa de crescimento da remuneração bruta dos colaboradores legal aprovada nos despachos mencionados no quadro, dezembro de 2022 (2%) e maio (1%) de 2023 para vigorar a partir de 01-01-2023 e que não considera seguros obrigatórios ou não.

## 17. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOURARIA DO ESTADO (UTE)

Nos termos do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, artigo 105.º da LOE 2023 e artigo 91.º do DLEO 2023, a Sociedade dá cumprimento do princípio da Unidade de Tesouraria do Estado, tendo sido autorizada via despacho do IGCP datado de 31.03.2023, que se encontra carregado em SIRIEF/SISEE, a exceção do cumprimento do referido princípio no exercício de 2023 e 2024, na justa medida em que tal possibilite o pagamento aos Colaboradores da Sociedade do subsídio de almoço através do carregamento do cartão refeição, operação insuscetível de ser executada via IGCP.

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

A Sociedade não é titular de quaisquer aplicações financeiras na banca comercial.

Apresenta-se, seguidamente, o saldo das contas bancárias junto do IGCP e da banca comercial, apurado no final de cada um dos trimestres do exercício de 2023.

Banca Comercial*	1.º Trimestre €	2.º Trimestre €	3.º Trimestre €	4.º Trimestre €
CGD	79 795,52	74 118,28	129,61	3 242,47
<b>Total</b>	<b>79 795,52 €</b>	<b>74 118,28 €</b>	<b>129,61 €</b>	<b>3 242,47 €</b>
<b>Juros auferidos**</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

\* - Identificar a Instituição junto da qual se encontram as disponibilidades e/ou aplicações financeiras, acrescentando as linhas necessárias.

\*\* - Identificar os juros auferidos de todas as aplicações financeiras que se encontram junto da Banca Comercial.

IGCP	1.º Trimestre €	2.º Trimestre €	3.º Trimestre €	4.º Trimestre €
Disponibilidades	33 527 323,44 €	36 702 814,07 €	32 362 326,31 €	1 526 263,68 €
Aplicações financeiras (CEDIC)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	38 736 373,14 €
<b>Total</b>	<b>33 527 323,44 €</b>	<b>36 702 814,07 €</b>	<b>32 362 326,31 €</b>	<b>40 262 636,82 €</b>

## 18. AUDITORIA DO TRIBUNAL DE CONTAS

Nos últimos três anos não foi realizada qualquer auditoria do Tribunal de Contas à Sociedade.

## 19. DEMONSTRAÇÃO NÃO FINANCEIRA

Não aplicável.

## 20. INFORMAÇÃO A CONSTAR NO SITE DO SEE

Conforme orientações da DGTF, a ESTAMO não divulga a respetiva informação no sítio do SEE na internet em virtude de não ser participada diretamente pelo Estado. Contudo, divulga a informação constante do quadro infra no seu próprio site ([www.estamo.pt](http://www.estamo.pt)).

Informação reportada a 31 de dezembro

Informação a constar no Site do SEE (1)	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
<b>Estatutos</b>	S	28/12/2023	
<b>Caracterização da Empresa</b>	S	28/12/2023	
<b>Função de tutela e acionista</b>	S	28/12/2023	
<b>Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais</b>			
- Identificação dos órgãos sociais	S	jul/22 e set/22	
- Estatuto Remuneratório Fixado	S		
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	S		
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S		
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S		
<b>Esforço Financeiro Público</b>	N.A.		
<b>Ficha Síntese</b>	N.A.		
<b>Informação Financeira histórica e atual</b>	S	31/03/2023	
<b>Princípios de Bom Governo</b>			
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita	S		
- Transações relevantes com entidades relacionadas	S		
- Outras transações	N.A.		
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:			
Económico	S		
Social	S		
Ambiental	S		
- Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo	S	31/03/2023	
- Código de ética	S	31/12/2022	

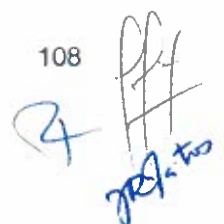
(1) informação constante no seu próprio site [www.estamo.pt](http://www.estamo.pt)

## 21. SISTEMATIZAÇÃO DO CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2023, para efeitos de sistematização da informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro *infra*:

Cumprimento das Orientações Legais (COL)		Apêndice 2 - IPG	
Cumprimento das Orientações Legais	Cumprimento	Qualificação Identificação	Justificação / Referência ao por do Relatório
<b>Objetivos de Gestão</b>			
Desenvolver as ações necessárias para garantir a evolução do modelo de negócio de Sociedade em termos que			
1. garantam as atribuições de interesse público que lhe estão cometidas por lei	S	A Sociedade não tem quaisquer atribuições específicas de prestação de serviço público, a não ser, <i>de facto</i> , a confirmação da sua atividade com a orientação económica relativa ao desenvolvimento do respetivo negócio, nos termos gerais constantes do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial, pelo que a verificação do cumprimento deste indicador qualitativo, só poderá fazer-se pelo cumprimento dos demais	
2. assegurem a sustentabilidade económica e financeira da empresa potenciando a capacidade de criação de valor na respetiva atividade empresarial.	S	O Resultado Operacional III de 54.13 ME e o Resultado antes de impostos de 58,86 ME, tendo ambos registado um ligeiro decréscimo face aos números alcançados no exercício anterior, de 57,04 ME e 61,14 ME respetivamente (-5,11% e -3,72%), considerando-se, mesmo em circunstâncias adversas, a trajetória de resultados francamente positivos	
3. contribuam para a implementação das melhores práticas de gestão nomeadamente em matéria de sustentabilidade.	S	O exercício de 2023 sedimentou inquestionavelmente a sustentabilidade da Sociedade, entendida esta como a promoção das condições que assegurem a permanência do desenvolvimento da entidade respeitrs, não apenas no presente, mas nos exercícios do futuro próximo	
4. assegurem o aprofundamento da posição da Sociedade como parceiro estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público.	S	Os passos dados nos trabalhos de reconhecimento, inventariação e regularização do património público, e esta altura a serem em ritmo acelerado. Refira-se igualmente que ao longo de 2023, a Sociedade foi também chamada a participar em algumas operações que o acionista (indireto) Estado privilegia, sendo a eventual entrada no segmento da habitação estudantil, <i>intra</i> prova evidente da sua inquestionável valia de parceira estratégica do Estado na atividade imobiliária	
5. preservem os principais valores que caracterizam a Sociedade ou a sua atividade, a integridade, a segurança e a rigor.	S	Trata-se de indicador cuja avaliação melhor será feita por terceiros. Todavia e uma vez mais, a que se assemeia de linhas face ao expressivo Volume de Negócios, traduz o rigor colocado pela Sociedade na gestão dos seus negócios e na sua inter-relação com todos os stakeholders	Ver ponto II.3.a)
Promover a eficácia e eficiência de atuação da Sociedade através da racionalização dos processos de desenvolvimento do respetivo negócio e da sua estrutura orgânica, garantindo a contenção dos custos operacionais e a adequação à dimensão e perfil dos negócios	S	No ano de 2023, o rácio de eficiência operacional situou-se nos 7,11%, registando um aumento de 2,7% face ao ano de 2022 - 4,84%.	
Proteger a consolidação da estrutura financeira da Sociedade preservando a capacidade de remuneração do capital económico	S	A dívida remunerada (suplementos e outra dívida remunerada) nula, - O rácio de autonomia financeira cresceu dos 97,6% de 2022 para os 98,1% que o exercício de 2023 apresenta - Em simultâneo, o rácio de solvabilidade da Sociedade aumentou 74% (de 36,2 para 52,5 em 2023).	
Metas a atingir constantes no PAO 2023			
Investimento	S	Deprido de 88,43, o abono no investimento geral investido face ao aprovado	Ver ponto II.1.b) e c)
Nível de endividamento	S		Ver ponto II.1.b) e c)
Grau de execução do orçamento carregado na BMO/SOE	S		Ver ponto II.1.d)
Gestão do Risco Financeiro	S	Sem financiamento no final de 2023	Ver ponto II.2
Limites de Crescimento do Endividamento		Varição do endividamento 23,01%. Na realidade a variação do endividamento apresentada no quadro abaixo, é derivada da operação do aumento de capital explicada ao longo do presente documento, e não propriamente do financiamento remunerado, uma vez que este é nulo	Ver ponto II.3
Evolução de PMP a fornecedores	S	Varição do PMP a fornecedores (em dias) 21 dias	Ver ponto II.4
Divulgação das Atrasos nos Pagamentos ("Atrasos")	S	Indicador total de "Atrasos" em 31 de dezembro (em euros): 298.469,58€	Ver ponto II.6
Recomendações do acionista na última aprovação de contas	S		Ver ponto II.5
Reservas emitidas na última CLC	S	CLC limpa sem reservas e sem ênfases	Ver ponto II.6
Sem Reservas	S		
Remunerações/honorários			
CA - reduções remuneratórias vigentes em 2023	S		Ver ponto II.7
EGP - artigo 23.º e 30.º do EGP	S		
Não utilização de cartões de crédito	S		
Não reembolso de despesas de representação pessoal	S		Ver ponto II.8
Valor máximo de despesas associadas a comunicações	S		
Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às naturezas de serviço	S		
Despesas não documentadas ou confundidas n.º 2 do artigo 16.º do RJSP e artigo 11.º do EGP	S		Ver ponto II.9
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confundidas	S		
Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 18/2014	S		
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens	S		Ver ponto II.10
Elaboração e divulgação do relatório anual sobre prevenção de corrupção	S	<a href="https://www.estamo.pt/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=146:relatorio-anual-sobre-prevencao-de-corrupcao-2023">https://www.estamo.pt/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=146:relatorio-anual-sobre-prevencao-de-corrupcao-2023</a>	Ver ponto II.12
Contratação Pública			
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa	N.A.		
Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas	N.A.		Ver ponto II.13
Contratos submetidos a visto prévio do TC	N.A.		
Adesão ao Sistema Nacional de Compras Públicas	N.A.		Ver ponto II.14
Questões Operacionais das Empresas Públicas	S		Ver ponto II.15
Princípio da Unidade de Tesouraria do Estado (artigo 28.º de DL 133/2013)	S		
Disponibilidades e aplicações no RGCP	S	% disponibilidades e aplicações no RGCP em 31 de dezembro 99,99%	
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial	S	Indicador saldo em 31 de dezembro: 3.242,47€	
Juros auferidos em cumprimento de UTE e entregas em Recrea do Estado	S	Montante auferido e data de entrega: 0€	Ver ponto II.17
Auditorias do Tribunal de Contas			
Recomendação 1	N.A.		
Recomendação 2	N.A.		Ver ponto II.18
Elaboração do Plano para a Igualdade conforme determina o art.º 7.º da Lei 62/2017, de 1 de agosto	S	<a href="https://www.estamo.pt/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=146:relatorio-anual-sobre-prevencao-de-corrupcao-2023">https://www.estamo.pt/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=146:relatorio-anual-sobre-prevencao-de-corrupcao-2023</a>	Ver ponto II.11
Apresentação da demonstração não financeira	N.A.		Ver ponto II.19

(a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa.  
 (c) Deverão ser indicadas também recomendações resultantes de auditorias transversais ao sector de atividade ou S&L.



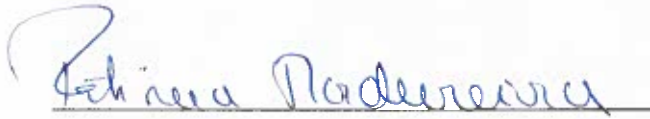
Lisboa, 08 de março de 2024

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



## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2023



### III.1 DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

E 2022

Rubricas	Notas	Valores em euros	
		Posição	
		31/dez/23	31/dez/22
<b>ATIVO</b>			
<b>Ativo não corrente</b>			
Ativos fixos tangíveis	4	108 643,30	51 563,45
Ativos intangíveis	5	224 864,17	0,00
Investimentos financeiros	6	210 626 970,00	14 954 517,57
Ativos sob direito de uso	7	52 014,31	35 010,92
Propriedades de investimento	8	129 377 600,00	127 803 000,00
Outras contas a receber	11	2 507 129,03	2 696 694,22
Ativos por impostos diferidos	9	9 404 044,23	9 202 001,84
		<b>352 301 265,04</b>	<b>154 742 788,00</b>
<b>Ativo corrente</b>			
Inventários	13	741 488 192,44	735 152 147,80
Clientes	14	102 969 579,39	80 291 425,36
Estado e outros entes públicos	10	0,00	0,00
Outras contas a receber	11	6 564 387,89	22 259 697,21
Diferimentos	12	89 600,03	69 718,78
Caixa e depósitos bancários	15	40 266 133,59	13 815 906,71
		<b>891 377 893,34</b>	<b>851 588 895,86</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>1 243 679 158,38</b>	<b>1 006 331 683,86</b>
<b>CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO</b>			
<b>Capital próprio</b>			
Capital realizado		1 045 580 670,00	850 000 000,00
Reservas legais		8 229 168,59	6 018 015,24
Outras reservas		0,00	0,00
Resultados transitados		123 571 269,26	81 559 355,70
		<b>1 177 381 107,85</b>	<b>937 577 370,94</b>
Resultado líquido do período		43 028 015,79	44 223 066,91
<b>Total do Capital Próprio</b>	16	<b>1 220 409 123,64</b>	<b>981 800 437,85</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Passivo não corrente</b>			
Provisões	17	7 558 888,99	8 881 913,92
Contratos de locação financeira	18	40 082,35	10 353,02
Passivos por impostos diferidos	9	4 612 256,03	5 809 380,14
		<b>12 211 227,37</b>	<b>14 701 647,08</b>
<b>Passivo corrente</b>			
Fornecedores	19	298 469,58	74 903,23
Estado e outros entes públicos	10	1 640 533,96	1 532 736,29
Accionista/Sócios	21	5 108 261,78	5 108 261,78
Contratos de locação financeira	18	12 452,71	25 126,58
Diferimentos	12	1 797 573,31	1 827 533,89
Outras contas a pagar	20	2 201 516,03	1 261 037,16
		<b>11 058 807,37</b>	<b>9 829 598,93</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>23 270 034,74</b>	<b>24 531 246,01</b>
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>		<b>1 243 679 158,38</b>	<b>1 006 331 683,86</b>

A Administração

O Contabilista Certificado



### III.2 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA DE 2023 E 2022

Valores em euros

Rubricas	Notas	Periodos	
		31/dez/23	31/dez/22
Vendas	22	785 933,66	15 046 300,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	23	-775 684,00	-8 932 233,49
<b>Margem bruta</b>		<b>10 249,66</b>	<b>6 114 066,51</b>
Prestações de serviços	22	42 021 320,22	35 197 955,80
Fornecimentos e serviços externos	24	-3 074 408,77	-2 212 504,61
Gastos com pessoal	25	-1 259 204,86	-903 797,51
Provisões	17	1 323 024,93	-70 166,85
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	26	6 198 647,16	4 836 555,75
Imparidade (dividas a receber)	28	-4 411 570,73	-3 362 323,39
Imparidade (investimentos financeiros)	29	91 782,43	-91 782,43
Aumentos/reduções de justo valor	27	1 240 623,26	11 263 939,00
Outros rendimentos e ganhos	30	13 162 681,68	12 181 451,95
Outros gastos e perdas	31	-1 093 497,24	-5 870 570,91
<b>Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>		<b>54 209 647,74</b>	<b>57 082 823,31</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	32	-81 921,01	-41 360,97
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>		<b>54 127 726,73</b>	<b>57 041 462,34</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	33	4 739 695,06	4 320 998,58
Juros e gastos similares suportados	33	-924,58	-219 959,90
<b>Resultado antes de impostos</b>		<b>58 866 497,21</b>	<b>61 142 501,02</b>
Imposto s/ rendimento do período	34	-17 237 647,92	-14 557 821,76
<b>Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos</b>		<b>41 628 849,29</b>	<b>46 584 679,26</b>
Varição de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	34	1 399 166,50	-2 361 612,35
<b>Resultado líquido do período</b>		<b>43 028 015,79</b>	<b>44 223 066,91</b>

A Administração

O Contabilista Certificado



### III.3 DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2023 E 2022

Em 2023 não existem quaisquer movimentos reconhecidos na situação líquida da Sociedade e enquadráveis na definição de outro rendimento integral, pelo que o rendimento integral dos exercícios de 2023 e 2022 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Valores em euros

Rubricas	NOTAS	31/dez/23	31/dez/22
<b>Resultado Líquido do período</b>		<b>43 028 015,79</b>	<b>44 223 066,91</b>
<b>Outro Rendimento integral</b>		0,00	0,00
		<b>43 028 015,79</b>	<b>44 223 066,91</b>
<b>Rendimento integral</b>		<b>43 028 015,79</b>	<b>44 223 066,91</b>
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		43 028 015,79	44 223 066,91
Interesses minoritários		0,00	0,00

A Administração

O Contabilista Certificado

### III.4 DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2023 E 2022

Unidade: em reais

Descrição	Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa										Total	Indicador materialidade				
	Capital	Ações (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Premios de emissão	Reservas legais	Outros reservas	Resultados financeiros	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de reavaliação do capital próprio	Outros variações do capital próprio			Resultado líquido do período			
Posição em 01-01-2022	850.000.000,00	0,00	0,00	0,00	4.504.145,67	0,00	57.942.475,57	0,00	0,00	0,00	30.226.991,48	942.685.532,71	0,00	942.685.532,71	0,00	
Alterações no período																
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	0,00	0,00	0,00	0,00	1.511.849,57	0,00	23.618.880,13	0,00	0,00	0,00	30.226.991,48	-5.108.261,78	0,00	-5.108.261,78	0,00	
Resultado líquido do período	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.222.046,91	44.222.046,91	0,00	44.222.046,91	0,00	
Rendimento integral	0,00	0,00	0,00	0,00	1.511.849,57	0,00	23.618.880,13	0,00	0,00	0,00	13.986.075,43	39.114.965,13	0,00	39.114.965,13	0,00	
Operações com detentores de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Posição em 31-12-2022	850.000.000,00	0,00	0,00	0,00	6.015.995,24	0,00	81.561.355,70	0,00	0,00	0,00	44.222.046,91	881.809.437,85	0,00	881.809.437,85	0,00	

Unidade: Euro

Descrição	Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa										Total	Indicador materialidade				
	Capital	Ações (quotas) próprias	Outros instrumentos de capital próprio	Premios de emissão	Reservas legais	Outros reservas	Resultados financeiros	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de reavaliação do capital próprio	Outros variações do capital próprio			Resultado líquido do período			
Posição em 01-01-2022	850.000.000,00	0,00	0,00	0,00	6.018.015,24	0,00	81.559.255,70	0,00	0,00	0,00	44.222.046,91	931.800.437,85	0,00	931.800.437,85	0,00	
Alterações no período																
Outras alterações reconhecidas no capital próprio	0,00	0,00	0,00	0,00	2.211.153,35	0,00	42.011.913,36	0,00	0,00	0,00	-44.222.046,91	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado líquido do período	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.011.913,36	0,00	0,00	0,00	43.028.015,79	43.028.015,79	0,00	43.028.015,79	0,00	
Rendimento integral	0,00	0,00	0,00	0,00	2.211.153,35	0,00	42.011.913,36	0,00	0,00	0,00	-1.135.051,72	43.028.015,79	0,00	43.028.015,79	0,00	
Operações com detentores de capital	195.580.070,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	195.580.070,00	0,00	195.580.070,00	0,00	
Realizações de capital	195.580.070,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	195.580.070,00	0,00	195.580.070,00	0,00	
Posição em 31-12-2022	1.045.580.070,00	0,00	0,00	0,00	8.229.168,59	0,00	123.571.269,06	0,00	0,00	0,00	43.028.015,79	1.220.405.153,64	0,00	1.220.405.153,64	0,00	

O Contábilista Certificado

A Administração



### III.5 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO DE 2023 E 2022

RUBRICAS	NOTAS	Valores em euros	
		31/dez/23	31/dez/22
<b>Actividades Operacionais:</b>			
Recebimentos de clientes		51 108 838,77	47 516 266,57
Pagamentos a Fornecedores		-3 408 638,52	-7 504 645,33
Pagamentos ao Pessoal		-1 127 499,79	-881 401,30
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>		46 572 700,46	39 130 219,94
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento		-17 361 990,47	-17 417 454,87
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional		-2 416 495,64	-688 381,01
<b>Fluxos de caixa das actividades operacionais</b>		<b>26 794 214,35</b>	<b>21 024 384,06</b>
<b>Actividades de Investimento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Propriedades de investimento		0,00	0,00
Activos fixos tangíveis		0,00	0,00
Juros e Proveitos Similares - Juros liquidos CEDIC		93 265,62	0,00
		93 265,62	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de investimento		0,00	0,00
Activos fixos tangíveis		-109 109,39	-20 640,26
Ativos intangíveis		-285 600,65	0,00
Outros instrumentos financeiros		0,00	0,00
Juros e Custos Similares		0,00	0,00
		-394 710,04	-20 640,26
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento</b>		<b>-301 444,42</b>	<b>-20 640,26</b>
<b>Actividades de Financiamento</b>			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Juros e Proveitos Similares			0,00
		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		0,00	-10 906 502,92
Juros e custos similares			-218 130,03
Contratos de locação financeira - IFRS16		-42 543,05	-34 133,92
Dividendos		0,00	0,00
		-42 543,05	-11 158 766,87
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>		<b>-42 543,05</b>	<b>-11 158 766,87</b>
Variações de caixa e seus equivalentes		26 450 226,88	9 844 976,93
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo		13 815 906,71	3 970 929,78
Variações ao perimetro			
Descobertos Bancários			
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do periodo</b>		<b>40 266 133,59</b>	<b>13 815 906,71</b>

A Administração

O Contabilista Certificado



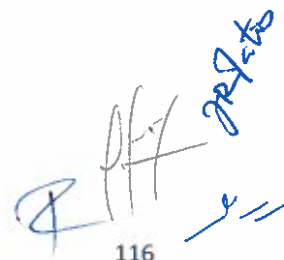
### III.6 NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### 1. ATIVIDADE ECONÓMICA DA ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

A ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (designada abreviadamente por Sociedade ou ESTAMO) foi constituída em 18 de agosto de 1993, com sede em Lisboa, e tem por objeto social a compra de imóveis, incluindo a revenda dos adquiridos para esse fim, a administração e o arrendamento de imóveis, próprios e alheios, a elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico, a gestão e administração de património, próprio ou alheio, e atividades de consultoria e assessoria de negócios na atividade imobiliária.

Encontra-se também compreendida no objeto da Sociedade a prestação de serviços ao Estado Português, atuando em nome e por conta do Estado na definição e implementação das políticas públicas relativas ao património imobiliário público e, bem assim, na promoção, requalificação, desenvolvimento e gestão integrada do património imobiliário público, nos termos que se encontrarem, em cada momento, definidos na lei e, ou, no mandato que lhe for expressamente atribuído pelos membros do Governo competentes. Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos e das normas previstas na legislação que regula as respetivas atividades, a Sociedade poderá ainda gerir patrimónios autónomos, incluindo fundos de capitais públicos.

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 8 de março de 2024, sendo opinião do Conselho de Administração que as mesmas refletem de forma fidedigna as operações da Sociedade, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.



116

## 2. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

### 2. a. BASES DE APRESENTAÇÃO

As principais políticas contabilísticas adotadas pela ESTAMO na preparação destas demonstrações financeiras são expostas nas notas seguintes, as quais foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (*International Accounting Standards and Interpretations*), coletivamente denominadas IFRS, emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, tal como adotadas na União Europeia (UE).

As demonstrações financeiras foram igualmente preparadas com base no custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor para as propriedades de investimento e ativos e passivos financeiros. Os inventários são registados pelo menor dos valores entre o custo e o valor realizável líquido.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros, moeda funcional da ESTAMO.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as IFRS requer que a ESTAMO efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, de ganhos, de ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impacto sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento e complexidade ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 2c às demonstrações financeiras (Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas).

## **2. b. ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

### **2 bi. - NOVAS NORMAS, INTERPRETAÇÕES E ALTERAÇÕES, COM DATA DE ENTRADA EM VIGOR A PARTIR 01 DE JANEIRO DE 2023**

- **IFRS 17: Contratos de Seguros (Regulamento 2021/2036, da Comissão, de 19 de novembro de 2021)**
  - A IFRS 17 resolve o problema de comparação criado pela IFRS 4 exigindo que todos os contratos de seguros sejam contabilizados de forma consistente, beneficiando assim quer os investidores quer as empresas de seguros. As obrigações de seguros passam a ser contabilizadas usando valores correntes em vez do custo histórico. A informação passa a ser atualizada regularmente, providenciando mais informação útil aos utilizadores das demonstrações financeiras.

Aplicável aos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023.

- **Alterações à IAS 12 – Impostos sobre o rendimento: Reforma fiscal internacional – Regras-Modelo do Segundo Pilar (Regulamento 2023/2468, da Comissão, de 8 de novembro de 2023)**
  - As emendas à IAS 12 dão às entidades um alívio temporário na contabilização de impostos diferidos que decorram da nova reforma tributária internacional da OCDE, introduzindo:
    - uma isenção temporária na contabilização de impostos diferidos decorrentes de jurisdições que implementem as regras tributárias globais. Isso ajudará a garantir a consistência nas demonstrações financeiras enquanto facilita a implementação dessas mesmas regras; e
    - requisitos de divulgação específicos que auxiliem os investidores a entender melhor a exposição da entidade aos impostos sobre o rendimento que

decorrerão dessa reforma, principalmente antes da entrada em vigor da legislação que implementará essas regras.

As entidades poderão beneficiar dessa isenção temporária imediatamente, mas são obrigadas a disponibilizar divulgações aos investidores para os períodos de relato anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023.

- **Alterações à IAS 1 e à IAS 8 (Regulamento 2022/357 da Comissão, de 2 de março de 2022)**

- As alterações à IAS 1 exigem que as entidades divulguem as informações materiais acerca das suas políticas contabilísticas em vez de divulgarem as políticas contabilísticas significativas.
- As alterações à IAS 8 clarificam a forma sobre como as entidades devem distinguir as alterações nas políticas contabilísticas das alterações nas estimativas contabilísticas. Esta distinção é importante porque as alterações nas estimativas contabilísticas são aplicadas prospectivamente apenas sobre transações e outros eventos futuros, mas as alterações nas políticas contabilísticas são, de uma forma geral, aplicadas retrospectivamente às transações e a outros eventos passados.

Aplicável aos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, sendo permitida a sua adoção antecipada.

- **Alterações à IAS 12: Impostos diferidos relacionados com ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Regulamento 2022/1392 da Comissão, de 11 de agosto de 2022)**

- A IAS 12 atribui uma isenção às entidades de reconhecerem impostos diferidos quando estes resultam do reconhecimento inicial de ativos e passivos. Contudo, existia alguma incerteza sobre se essa isenção se aplicaria a transações tais como contratos de locação e obrigações de descomissionamento em que as entidades reconhecem em simultâneo quer um ativo, quer um passivo. Esta emenda vem clarificar que a isenção do reconhecimento inicial não se aplica a estas transações em que resultam montantes



iguais de diferenças tributáveis e dedutíveis que resultem do reconhecimento inicial e, assim, as entidades deverão reconhecer o imposto diferido associado a tais transações. Aplicável aos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, sendo permitida a sua adoção antecipada.

- **Alterações à IFRS 17: Aplicação inicial da IFRS 17 e da IFRS 9 – Informação comparativa (Regulamento 2022/1491 da Comissão, de 8 de setembro de 2022)**

- A IFRS 17 e a IFRS 9 têm diferentes requisitos de transição. Para algumas seguradoras, estas diferenças podem causar *mismatches* contábilísticos entre os ativos financeiros e os passivos de contratos de seguros na informação comparativa que é apresentada nas suas demonstrações financeiras quando é aplicada a IFRS 9 e a IFRS 17 pela primeira vez. Esta emenda, através da introdução de uma opção para uma apresentação da informação comparativa à cerca dos ativos financeiros, vem ajudar as seguradoras a evitar estes *mismatches* contábilísticos temporários e, assim, incrementar a utilidade da informação comparativa para os investidores.

Aplicável aos exercícios iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, sendo apenas permitida a aplicação desta emenda aquando da aplicação inicial da IFRS 17 Contratos de Seguros e da IFRS 9 Instrumentos Financeiros.

**2 *bii*. Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2024**

- **Alterações à IAS 1 – Classificação dos passivos como correntes ou não correntes e passivos não correntes com convenções (Regulamento 2023/2822 da Comissão, de 19 de dezembro de 2023)**

- Estas alterações à IAS 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras, vêm clarificar os requisitos que uma entidade aplica para determinar se um passivo é classificado

como corrente ou como não corrente. Estas alterações, em natureza, pretendem ser apenas uma redução de âmbito, clarificando os requisitos da IAS 1, e não uma modificação aos princípios subjacentes.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024 retrospectivamente, em conformidade com a IAS 8.

- **Alterações à IFRS 16 – Passivo de locação numa venda e relocação (Regulamento 2023/2579 da Comissão, de 20 de novembro de 2023)**

- O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma emenda de âmbito limitado aos requisitos para operações de sale and leaseback incluídos na IFRS 16 Locações, adicionando aos requisitos existentes explicações sobre como é que uma entidade contabiliza a operação de sale and leaseback após a data da respetiva transação.

A IFRS 16 inclui os requisitos sobre como uma entidade deve contabilizar uma operação de sale and leaseback à data em que a transação ocorre. Contudo, a IFRS 16 não especificou de que forma deve ser mensurada essa operação após essa data.

As emendas agora emitidas são adicionadas aos requisitos de sale and leaseback da IFRS 16, suportando assim uma aplicação consistente desta norma contabilística.

Estas emendas não alteram a contabilização de outras locações que não resultem de uma operação de sale and leaseback.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024.

**2biii Normas (novas ou revistas) emitidas pelo “International Accounting Standards Board” (IASB) e interpretações emitidas pelo “International Financial Reporting Interpretation Committee” (IFRIC) e ainda não endossadas pela União Europeia**

Adicionalmente, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, encontram-se ainda emitidas pelo IASB as seguintes normas e interpretações, ainda não endossadas pela União Europeia:

- **Alterações à IAS 7 e à IFRS 7 – Acordos de financiamento com fornecedores (emitida pelo IASB em 25mai23)**

- As emendas à IAS 7 e à IFRS 7 introduzem novos requisitos de divulgação para aumentar a transparência dos acordos de financiamento com fornecedores e os seus efeitos sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade, complementando os requisitos já existentes nas IFRS e exigindo que uma entidade divulgue:

- os respetivos termos e condições;
- o montante dos passivos que fazem parte dos acordos, discriminando as quantias relativamente às quais os fornecedores já receberam pagamento de financiadores e indicando onde esses passivos se apresentam no balanço;
- os intervalos de datas de vencimento dos pagamentos; e
- as informações sobre o risco de liquidez.

Os acordos de financiamento de fornecedores são geralmente chamados de financiamento da cadeia de fornecimento, financiamento de contas a pagar ou acordos de factoring inverso.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024, estando estas alterações ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Alterações à IAS 21 – Ausência de intercambiabilidade (emitida pelo IASB em 15ago23)**

- Em 15 de Agosto, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma emenda à IAS 21 intitulada "Lack of Exchangeability". Esta emenda resultou do facto da IAS 21,



até ao momento, não incluir qualquer requisitos explícitos para a determinação da taxa de câmbio a aplicar quando uma determinada moeda estrangeira não consegue ser cambiada por outras moedas, levando a uma diversidade no tratamento prático que era aplicado nestas situações.

As emendas, agora introduzidas, incluem essencialmente o seguinte:

- Os requisitos para avaliar quando é que uma moeda é cambiável noutras moedas e quando é que não é cambiável;
- Os requisitos para determinar a taxa de câmbio à vista quando uma determinada moeda não é cambiável em outras moedas;
- Os requisitos de divulgações adicionais aplicáveis quando uma entidade efetua estimativas sobre a taxa de câmbio à vista porque a moeda não é cambiável em outras moedas;
- Guias de aplicação para auxiliar as entidades na avaliação sobre se uma moeda é ou não cambiável em outras moedas e a estimar a taxa de câmbio à vista quando esta não for cambiável;
- Exemplos ilustrativos; e
- Emendas à IFRS 1 – Adoção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro para alinhar os requisitos relacionados com hiperinflações severas com os das atuais emendas à IAS 21.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2025, estando estas alterações ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

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

Os juízos de valor que a Administração fez na aplicação das políticas contabilísticas da ESTAMO, incluindo os principais pressupostos relativos ao futuro e outras principais fontes de incerteza das estimativas que possam ter efeitos significativos nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras ou que possam ter riscos significativos de provocar ajustamentos materiais nas

quantias escrituradas de ativos e passivos durante os próximos anos, estão divulgados em cada um dos pontos contidos nesta nota de resumo das políticas contabilísticas.

A ESTAMO aplicou as políticas contabilísticas contidas nas normas ou interpretações que são específicas a cada transação, acontecimento ou condição. Na ausência de uma norma ou interpretação específica, a Administração fez juízos de valor na aplicação de políticas contabilísticas, sempre com o objetivo de que a informação daí resultante seja relevante para a tomada de decisões económicas por parte de utentes e que seja fíável de tal modo que as presentes demonstrações financeiras: (i) representem fielmente a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da empresa; (ii) reflitam a substância económica de transações, acontecimentos e condições e não meramente a respetiva forma legal; (iii) sejam neutras; (iv) sejam prudentes; e (v) sejam completas em todos os aspetos materiais.

#### **2.d. Partes relacionadas**

Para os efeitos das presentes demonstrações financeiras, uma parte é considerada como sendo relacionada com a ESTAMO se: (i) a parte for membro do pessoal chave de gestão da entidade; (ii) a parte for membro íntimo da família de qualquer indivíduo referido no ponto (i) anterior; (iii) a parte for uma entidade controlada, controlada conjuntamente ou significativamente influenciada por, ou em que o poder de voto significativo nessa entidade reside em, direta ou indiretamente, qualquer indivíduo referido nos pontos (i) e (ii) anteriores; ou (iv) a parte for um plano de benefícios pós-emprego para benefício dos empregados da entidade ou de qualquer entidade que seja uma parte relacionada dessa entidade.

A posição financeira e os resultados contidos nas presentes demonstrações financeiras não foram afetados pela existência de partes relacionadas com a ESTAMO.

## **2.e. Transações em moeda estrangeira**

As transações em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio em vigor à data de transação. Os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para euros à taxa de câmbio em vigor na data do balanço. As diferenças cambiais resultantes desta conversão são reconhecidas em resultados. Os ativos e passivos não monetários registados ao custo histórico, expressos em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio à data da transação. Ativos e passivos não monetários expressos em moeda estrangeira registados ao justo valor são convertidos à taxa de câmbio em vigor na data em que o justo valor foi determinado.

## **2.f. Ativos fixos tangíveis**

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

No reconhecimento inicial de um ativo, a empresa considera no respetivo custo: (i) o seu preço de compra; (ii) quaisquer custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo na localização e condições necessárias para o mesmo ser capaz de funcionar da forma pretendida pela administração; e (iii) a estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção do item e de restauração do local no qual este está localizado.

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

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

A empresa calcula as depreciações dos seus ativos tangíveis de acordo com o método de linha reta e de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperados dos bens (em anos):

	Vida Útil
Equipamento de Transporte	4
Equipamento Administrativo	4-8
Outros ativos fixos tangíveis	5-10

Quando existe indicação de que um ativo possa estar numa situação de imparidade é estimado o seu valor recuperável, sendo reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido de um ativo exceda o seu valor recuperável. A ESTAMO reconhece as perdas por imparidade em resultados do período.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o justo valor menos os custos de venda e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa futuros estimados que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

A quantia escriturada de um item do ativo fixo tangível é desreconhecida pelo Grupo nas seguintes situações: (i) no momento da alienação; (ii) quando não se esperam futuros benefícios económicos do seu uso ou alienação. O ganho ou perda decorrente do desreconhecimento de um item do ativo fixo tangível: (i) é incluído nos resultados quando o item é desreconhecido e (ii) é determinado como a diferença entre o produto líquido da alienação, se o houver, e a quantia escriturada do item.

## 2.g. Propriedades de investimento

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



As propriedades de investimento são mensuradas inicialmente pelo seu custo, incluindo os custos de transação que lhes sejam diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial as propriedades de investimento são mensuradas ao justo valor, o qual reflete as condições de mercado à data de balanço. As mensurações do justo valor têm por base avaliações independentes realizadas no final de cada exercício por avaliadores distintos dos que as realizaram no(s) ano(s) anterior(es).

Os ganhos ou perdas provenientes de alterações no justo valor de propriedades de investimento são reconhecidos nos resultados do período em que ocorram.

As propriedades de investimento são desreconhecidas na alienação ou quando forem permanentemente retiradas de uso e nenhuns benefícios económicos forem esperados da sua alienação.

## **2.h. Ativos intangíveis**

Os ativos intangíveis da Sociedade encontram-se registados ao custo de aquisição deduzido das respetivas amortizações acumuladas e das perdas por imparidade.

A Sociedade procede a testes de imparidade sempre que eventos ou circunstâncias indiciem que o valor contabilístico excede o valor recuperável, sendo a diferença, caso exista, reconhecida em resultados. A quantia recuperável é determinada como a mais elevada entre o seu preço de venda líquido e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa futuros estimados que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

Os custos incorridos com a aquisição de *software* são capitalizados, assim como as despesas adicionais necessárias à sua implementação são suportadas pela Sociedade. Estes custos são amortizados de forma linear ao longo da vida útil esperada dos ativos. Todavia, os custos com a manutenção de programas informáticos são reconhecidos como gastos do período em que são incorridos.

A Sociedade calcula as amortizações do seu único ativo intangível de acordo com o método de linha reta, e de acordo com o seguinte período de vida útil esperado do bem (em anos):

#### Vida útil

Software 10

Os ativos intangíveis da Sociedade são desreconhecidos nas seguintes situações: (i) no momento da alienação; e (ii) quando não se esperam benefícios económicos futuros do seu uso ou alienação.

O ganho ou perda resultante do desreconhecimento de um item intangível: (i) é incluído nos resultados quando o item é desreconhecido; e (ii) é determinado como a diferença entre o produto líquido da alienação, se o houver, e a quantia escriturada do item.

#### 2.i. Imparidade de ativos

Os ativos intangíveis que não têm uma vida útil definida e os ativos intangíveis em curso não estão sujeitos a amortização, mas são objeto de testes de imparidade anuais a exemplo do que acontece com o *goodwill*. Os ativos sujeitos a amortizações são objeto de testes de imparidade sempre que eventos ou alterações nas condições envolventes indiquem que o valor pelo qual se encontram registados nas demonstrações financeiras consolidadas pode não ser recuperável. Uma perda por imparidade é reconhecida pelo montante do excesso da quantia contabilística do ativo face à sua quantia recuperável. A quantia recuperável é a mais alta de entre o justo valor de um ativo deduzido dos custos de venda e o seu valor de uso. Na impossibilidade de atribuir uma quantia recuperável a um determinado ativo, o mesmo deverá ser agregado com outros ativos, de forma que conjuntamente gerem fluxos de caixa independentes e, dessa forma, constituam uma UGC (Unidade geradora de caixa). Sempre que se verifique uma perda por imparidade numa UGC à qual tenha sido alocado *goodwill*, a perda será alocada em primeiro lugar ao *goodwill* sendo o remanescente rateado por entre os ativos que a compõem com base no valor líquido de balanço dos mesmos. Nesta repartição pelos ativos, o valor ajustado de cada um não poderá ficar inferior ao maior de entre o valor de um ativo deduzido dos gastos para venda, o seu valor de uso e 0 (zero).

A perda por imparidade é reconhecida na demonstração consolidada dos resultados, para ativos registados ao custo histórico e prioritariamente como um decréscimo da reavaliação para os que se encontram reconhecidos ao justo valor na transição. Neste último caso, qualquer excesso remanescente será reconhecido na demonstração consolidada dos resultados. A amortização do bem será ajustada prospectivamente de acordo com o valor amortizável ajustado pela imparidade registada.

## 2.j. Outros ativos financeiros

### *Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento*

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

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

- a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo consiste em deter ativos financeiros a fim de recolher fluxos de caixa contratuais e
- b) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

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

- a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo seja alcançado através da recolha de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros e
- b) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

**Ativos financeiros ao justo valor através dos resultados:** Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo justo valor através dos resultados, exceto se for mensurado pelo custo amortizado ou pelo justo valor através de outro rendimento integral. No entanto, uma entidade pode optar

irrevogavelmente, no reconhecimento inicial de determinados investimentos em instrumentos de capital próprio que, de outra forma, seriam mensurados pelo justo valor através dos resultados, por apresentar as alterações subsequentes no justo valor através de outro rendimento integral.

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

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

### ***Imparidade***

A empresa reconhece uma provisão para perdas de crédito previstas relativamente aos seguintes tipos de ativos : (1) um ativo financeiro que seja mensurado ao custo amortizado; (2) um ativo financeiro que seja mensurado ao justo valor através de outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida; (3) uma conta a receber de locação; (4) um ativo resultante de um contrato ou um compromisso de concessão de empréstimo; (5) um contrato de garantia financeira a que se aplicam os requisitos em matéria de imparidade. Para o efeito, em cada data de relato, uma entidade deve mensurar a provisão para perdas relativamente a um instrumento financeiro por uma quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da respetiva duração, se o risco de crédito associado a esse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial. Se, à data de relato, o risco de crédito associado a um instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, uma entidade

deve mensurar a provisão para perdas relativa a esse instrumento financeiro por uma quantia equivalente às perdas de crédito esperadas num prazo de 12 meses.

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

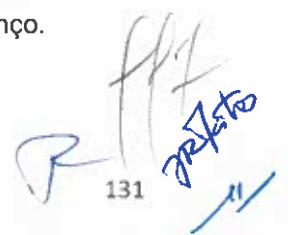
a) Contas a receber comerciais ou ativos resultantes de contratos que resultam, por sua vez, de transações que estejam dentro do âmbito da IFRS 15, e que:

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

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

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

A ESTAMO reconhece nos seus resultados, como um ganho ou uma perda por imparidade, a quantia das perdas de crédito (ou reversões) esperadas que é necessária para que a provisão para perdas à data de relato corresponda à quantia que deve ser reconhecida em conformidade com a IFRS 9. No entanto, para Ativos financeiros, quando existam, ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida, a provisão para perdas é reconhecida em outro rendimento integral e não reduz a quantia escriturada do ativo financeiro no balanço.



131

## **2.k. Outras contas a receber**

As contas a receber são mensuradas inicialmente pelo seu justo valor e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado usando o método do juro efetivo. As perdas por imparidade, quando existam, são reconhecidas nos resultados.

## **2.l. Inventários**

Os Inventários são valorizados ao menor dos valores entre o seu custo de aquisição e o valor realizável líquido. O custo dos inventários inclui todos os custos de compra, custos de conversão e outros custos incorridos para colocar os inventários no seu local e na sua condição atual.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado no decurso normal da atividade deduzido dos respetivos custos de venda.

As diferenças entre o valor de custo e o valor realizável líquido, quando mais baixo, bem como o valor dos materiais potencialmente obsoletos, encontram-se registadas na rubrica perdas de imparidade em existências.

## **2.m. Caixa e depósitos bancários**

Caixa compreende o dinheiro em caixa e em depósitos à ordem. Equivalentes de caixa consistem em investimentos a curto prazo, altamente líquidos que sejam prontamente convertíveis para quantias conhecidas em dinheiro e que estejam sujeitos a um risco insignificante de alterações de valor.

## **2.n. Instrumentos de capital próprio**

Um instrumento financeiro é classificado como sendo um instrumento de capital próprio, quando o mesmo evidencia um interesse residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os custos diretamente atribuíveis à emissão de instrumentos de capital próprio são registados como uma dedução ao valor da emissão.

As distribuições aos detentores dos instrumentos de capital próprio da ESTAMO apenas são reconhecidas como um passivo e debitadas diretamente no capital próprio da entidade, no exercício em que essas distribuições são aprovadas pelo acionista da empresa.

## **2.o. Provisões, ativos contingentes e passivos contingentes**

### *Provisões*

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

### *Ativos e passivos contingentes*


Os ativos e passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, mas divulgados nas notas anexas. Nos casos em que a possibilidade de um exfluxo de recursos que incorpore benefícios económicos for remota ou se for pouco provável que ocorra o influxo de benefícios económicos, os respetivos passivos contingentes ou ativos contingentes não são divulgados.

## **2.p. Locações**

A empresa reconhece um direito de uso de um ativo e um passivo de locação na data de início do contrato de arrendamento. O direito de uso do ativo é inicialmente mensurado ao custo, que compreende o valor inicial da responsabilidade de locação ajustada por quaisquer pagamentos de locação feitos em/ou antes da data de início, além de quaisquer custos diretos iniciais incorridas, assim como uma estimativa dos custos de desmantelamento e remoção do ativo subjacente (caso aplicável), deduzido de qualquer incentivo concedido.

A responsabilidade da locação é inicialmente reconhecida pelo valor presente das rendas ainda não pagas à data do contrato de locação, descontando os juros a uma taxa de juro implícita na locação, ou no caso em que não seja possível determinar esta taxa facilmente, utilizando a taxa de juro

2



133



incremental da Empresa. Em geral, a empresa utiliza a sua taxa de juro incremental como a taxa de desconto a aplicar.

Pagamentos de locação incluídos na mensuração do passivo de locação incluem o seguinte:

- pagamentos fixos, deduzidos de quaisquer incentivos já recebidos;
- pagamentos de locação variável, dependente de uma determinada taxa ou índice;
- montantes que sejam devidos ao abrigo de uma garantia do valor residual;
- preço de exercício da opção de compra, se for razoavelmente certo que o locatário exerça a opção; e
- pagamento de penalidades pelo término do contrato, se for razoavelmente certo que o locatário cancele o contrato.

A responsabilidade por locações é remensurada quando se verificam alterações nos pagamentos futuros derivados de uma alteração da taxa ou índice ou taxa, se ocorrer uma alteração na estimativa da empresa do montante que deverá ser pago sob uma garantia de valor residual, ou caso a empresa altere a sua avaliação acerca a opção de exercício de compra, sua extensão ou rescisão.

Quando a responsabilidade por locações é remensurada, o valor do direito de uso é também ajustado, ou é registado um lucro ou prejuízo na demonstração de resultados, se a quantia escriturada do ativo do direito de uso já se encontrava reduzida a zero.

A Sociedade apresenta os direitos de uso de ativos e as responsabilidades por locações em rubricas devidamente segregadas na demonstração consolidada da posição financeira.

#### ***Locações financeiras de curto prazo ou locações de ativos de baixo valor***

A Empresa não reconhece como direitos de uso de ativos ou responsabilidade de locações, contratos de locação de duração inferior a 12 meses ou locações de baixo valor. A empresa reconhece os dispêndios associados a estas locações, como um custo do exercício durante o período de vida dos contratos.

**Amortização**

O direito de uso do ativo é depreciado utilizando o método de depreciação linear, com base no maior de entre a vida útil do ativo do direito de uso ou o fim do prazo da locação. A vida útil estimada dos ativos do direito de uso é determinada na mesma base que para os restantes ativos tangíveis.

**Imparidades**

O direito de uso do ativo é periodicamente reduzido por perdas de imparidade e ajustado por certas variações da obrigação por locações associadas ao ativo.

**Estimativas contabilísticas e julgamentos****Vidas úteis, valores residuais dos ativos e taxas de desconto**

O apuramento dos valores residuais dos ativos, estimativa das vidas úteis e taxas de desconto têm por base premissas dos contratos de locação (ou ativos similares) e são definidos baseados no julgamento da Gestão, assim como as melhores práticas em uso pelos *players* do setor.

**Imparidade dos Direitos de uso de Ativos**

Identificação de indicadores de imparidade, estimativa de fluxos de caixa futuros e determinação do justo valor dos ativos exige um elevado nível de julgamento da Gestão, em termos de identificação e avaliação dos indicadores de imparidade diferentes, nomeadamente o fluxo de caixa esperado, as taxas de desconto aplicáveis, vidas úteis e valores residuais.

**Situações em que a Estamo age como locador – Locação operacional**

A empresa apresenta os ativos sujeitos a locação operacional no seu balanço de acordo com a natureza do ativo.

Os rendimentos provenientes de contratos de locação operacional são reconhecidos no rendimento numa base de linha reta durante o prazo da locação.

Os custos diretos iniciais incorridas são adicionadas à quantia escriturada do ativo locado e reconhecidos como um gasto durante o prazo da locação na mesma base do rendimento da locação.

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

## **2.q. Reconhecimento de gastos e perdas e de rendimentos e ganhos**

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime contabilístico do acréscimo. As diferenças entre os montantes pagos e recebidos e os respetivos gastos e rendimentos são registados no passivo e no ativo respetivamente.

### ***Rédito***

O **rédito** é o influxo bruto de benefícios económicos durante o período proveniente do curso das atividades ordinárias da ESTAMO quando esses influxos resultam em aumentos de capital próprio, que não sejam aumentos relacionados com contribuições de participantes no capital próprio.

### ***Vendas de Bens e Prestação de Serviços***

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

#### **1) Identificação do(s) contrato(s) com o comprador:**

- As partes no contrato aprovaram o contrato (por escrito ou oralmente) e comprometeram-se a executar as respetivas obrigações;
- A empresa consegue identificar os direitos de cada parte no que se refere aos bens ou serviços a transferir;
- A empresa consegue identificar as condições de pagamento dos bens ou serviços a transferir;
- O contrato tem substância comercial;
- É provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para a empresa;

**2) Identificação das obrigações a cumprir separadamente no(s) contrato(s):**

- A ESTAMO avalia os bens ou serviços prometidos no contrato com o comprador, identificando os bens ou serviços distintos ou o conjunto de bens ou serviços substancialmente semelhantes;
- Os cumprimentos das obrigações de desempenho ocorrem quando a empresa tenha transferido para o comprador os riscos e vantagens significativos da propriedade dos bens.

**3) Determinação o preço da transação:**

- A ESTAMO determina o preço da transação com base nas condições do contrato e nas suas práticas comerciais habituais, tendo em consideração: (i) a quantia fixa da retribuição; (ii) a quantia variável da contribuição mensurada pelo método do valor esperado ou da quantia mais provável; (iii) as contraprestações monetárias a pagar ao comprador; (ii) as contraprestações não monetárias a pagar ao comprador, valorizadas ao justo valor; e (iv) qualquer componente de financiamento significativo afeto ao contrato.

**4) Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho no contrato:**

- A ESTAMO aloca o preço de transação para cada obrigação de desempenho na proporção do seu preço de venda individual.

**5) Reconhecimento do rédito à medida que seja satisfeita a obrigação de desempenho**

- A ESTAMO reconhece o rédito quando o controlo dos bens ou serviços é transferido para o comprador.

O rédito proveniente do uso desses ativos é reconhecido nas seguintes bases:

- Os juros são reconhecidos utilizando o método do juro efetivo;
- Os *royalties* são reconhecidos num regime de acréscimo de acordo com a substância do acordo relevante; e
- Os dividendos são reconhecidos quando for estabelecido o direito da ESTAMO (enquanto acionista) de receber o pagamento, exceto nas associadas em que o rédito corresponde ao resultado atribuível à participação.

### *Custos de empréstimos*

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

### **2.r. - Imposto sobre o rendimento**

Os impostos sobre lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos.

Imposto corrente é a quantia a pagar ou a recuperar de impostos sobre o rendimento respeitante ao lucro ou à perda tributável de um período.

Os Impostos Diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Diferenças temporárias são diferenças entre a quantia escriturada de um ativo ou de um passivo e a sua base de tributação.

### *Ativos por impostos diferidos*

Ativos por Impostos Diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento recuperáveis em períodos futuros respeitantes a:

- Diferenças temporárias dedutíveis;
- O reporte de perdas fiscais não utilizadas;
- O reporte de créditos tributáveis não utilizados.

Um Ativo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias e reportes fiscais dedutíveis até ao ponto em que seja provável que exista um lucro tributável ao qual a diferença temporária dedutível possa ser usada, a não ser que o ativo por impostos diferidos resulte do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que:

- Não seja uma concentração de atividades empresarias; e
- No momento da transação, não afete o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

#### ***Passivos por impostos diferidos***

Passivos por Impostos Diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento pagáveis em períodos futuros com respeito a diferenças temporárias tributáveis.

Um Passivo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias tributáveis exceto quando esse imposto diferido resultar de:

- Reconhecimento inicial do *goodwill*; ou
- Reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que não seja uma concentração de atividades empresariais e não afete, no momento dessa transação, nem o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

Os Ativos ou Passivos por Impostos Correntes dos períodos correntes e anteriores são mensurados pela quantia que se espera que seja recuperada ou paga às autoridades fiscais, usando as taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos são mensurados pelas taxas fiscais que se espera que se apliquem no período em que seja realizado o ativo ou em que seja liquidado o passivo, tendo como base as taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Os Impostos Correntes e Diferidos são reconhecidos como um rendimento ou como um gasto e incluídos no resultado líquido do período, exceto quando o imposto provenha de uma transação ou

acontecimento que seja reconhecido, no mesmo ou num diferente período, diretamente no capital próprio, caso em que o respetivo imposto é diretamente debitado ou creditado ao Capital Próprio.

Os Ativos por Impostos Correntes são compensados com passivos por impostos correntes apenas quando:

- A ESTAMO tiver um direito legalmente executável para compensar as quantias reconhecidas; e
- Pretenda liquidar numa base líquida ou realizar o ativo e liquidar simultaneamente o passivo.

Os Ativos por Impostos Diferidos e os Passivos por Impostos Diferidos são compensados apenas quando:

- A ESTAMO tiver um direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes contra passivos por impostos correntes; e
- Os ativos por impostos diferidos e os passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre:

(i) a mesma entidade tributável; ou

(ii) diferentes entidades tributáveis que pretendam ou liquidar passivos e ativos por impostos correntes numa base líquida, ou realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro em que se espera que as quantias significativas de passivos ou ativos por impostos diferidos sejam liquidadas ou recuperadas.

## **2.s. Resultado por ação**

Os resultados por ação básicos são calculados dividindo o lucro atribuível aos detentores de capital próprio ordinário da ESTAMO pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o período.

O Resultado por Ação diluído, em que o número médio de ações ordinárias emitidas é ajustado para assumir a conversão de todas as potenciais ações ordinárias tratadas como diluidoras, é idêntico ao resultado por ação básico uma vez que a ESTAMO não possui ações diluidoras.



## 2.t. Operações descontinuadas

As operações claramente individualizáveis dentro da ESTAMO que foram ou vão ser alienadas são consideradas operações descontinuadas. O impacto na demonstração dos resultados é apresentado numa única linha, pelo seu montante líquido de impostos.

## 3. Políticas de gestão do risco financeiro

De acordo com o disposto na IFRS 7, existem quatro tipos de riscos financeiros a que a ESTAMO se pode expor:

➤ **Risco de Mercado**, o qual inclui três tipos de risco:

(i) **risco de moeda** – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de câmbio. A Empresa não detém investimentos em operações externas que sejam materialmente relevantes e cujos ativos líquidos estejam expostos ao risco cambial.

(ii) **risco de taxa de juro do justo valor** – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de juro do mercado.

(iii) **risco de preço** – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar como resultado de alterações nos preços de mercado, quer essas alterações sejam causadas por fatores específicos do instrumento individual ou do seu emitente, quer por fatores que afetem todos os instrumentos negociados no mercado. O risco de mercado engloba não somente o potencial de perdas, mas também o potencial de ganhos.

➤ **Risco de crédito** – é o risco de que um participante de um instrumento financeiro não venha a cumprir uma obrigação e faça com que o outro participante incorra numa perda financeira.

A Sociedade encontra-se sujeita a risco no crédito que concede aos seus clientes. Contudo, as vendas a crédito estão sujeitas a regras que asseguram que estas são efetuadas a clientes com um histórico de crédito apropriado e que se encontram dentro dos limites da exposição dos saldos máximos pré-definidos e aprovados para cada cliente.

- **Risco de liquidez** (também referido como risco de financiamento) – é o risco de que a Empresa venha a encontrar dificuldades na obtenção de fundos para satisfazer compromissos associados aos instrumentos financeiros. O risco de liquidez pode resultar de uma incapacidade de vender rapidamente um ativo financeiro no fecho do mercado pelo seu justo valor. O risco de liquidez não tem significado na Estamo.

A Administração providencia princípios para a gestão do risco como um todo e políticas que cobrem áreas específicas, como o risco cambial, o risco de taxa de juro, risco de crédito, o uso de derivados e outros instrumentos financeiros não derivados e o investimento do excesso de liquidez. Contudo, na sua avaliação global do risco, a ESTAMO não utiliza quaisquer instrumentos financeiros derivados na gestão desses riscos.

#### **4. Ativos fixos tangíveis**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, em euros, bem como as respetivas depreciações acumuladas foi o seguinte:

2023			
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Administrativo	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
<b>Ativo Bruto</b>			
Saldo Inicial	997 196,47	9 573,22	1 006 769,69
Adições	104 211,69		104 211,69
Alienações			0,00
Outras Transf e Abates			0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>1 101 408,16</b>	<b>9 573,22</b>	<b>1 110 981,38</b>
<b>Depreciações Acumuladas</b>			
Saldo Inicial	948 503,38	6 702,86	955 206,24
Adições	46 183,64	948,20	47 131,84
Alienações			0,00
Outras Transf e Abates			0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>994 687,02</b>	<b>7 651,06</b>	<b>1 002 338,08</b>
<b>Quantia escriturada</b>	<b>106 721,14</b>	<b>1 922,16</b>	<b>108 643,30</b>

2022			
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Administrativo	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
<b>Ativo Bruto</b>			
Saldo Inicial	985 056,48	9 650,02	994 706,50
Adições	20 302,02	0,00	20 302,02
Alienações	-8 162,03	-76,80	-8 238,83
Outras Transf e Abates			0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>997 196,47</b>	<b>9 573,22</b>	<b>1 006 769,69</b>
<b>Depreciações Acumuladas</b>			
Saldo Inicial	940 012,07	4 676,73	944 688,80
Adições	16 653,33	2 051,73	18 705,06
Alienações	-8 162,02	-25,60	-8 187,62
Outras Transf e Abates			0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>948 503,38</b>	<b>6 702,86</b>	<b>955 206,24</b>
<b>Quantia escriturada</b>	<b>48 693,09</b>	<b>2 870,36</b>	<b>51 563,45</b>

## 5. Ativos Intangíveis

Durante o período findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido no valor dos ativos intangíveis, bem como as respectivas amortizações acumuladas foi o seguinte:

2023			
Ativos Intangíveis	Projetos de Desenvolvimento	Programas de Computador	Total
<b>Ativo Bruto</b>			
Saldo Inicial	0,00	1 697,40	1 697,40
Adições	220 883,91	5 970,09	226 854,00
<b>Saldo Final</b>	<b>220 883,91</b>	<b>7 667,49</b>	<b>228 551,40</b>
<b>Amortizações Acumuladas</b>			
Saldo Inicial	0,00	1 697,40	1 697,40
Adições		1 989,83	1 989,83
<b>Saldo Final</b>	<b>0,00</b>	<b>3 687,23</b>	<b>3 687,23</b>
<b>Valor escriturado</b>	<b>220 883,91</b>	<b>3 980,26</b>	<b>224 864,17</b>

2022			
Ativos Intangíveis	Projetos de Desenvolvimento	Programas de Computador	Total
<b>Ativo Bruto</b>			
Saldo Inicial	0,00	1 697,40	1 697,40
Adições			
<b>Saldo Final</b>	<b>0,00</b>	<b>1 697,40</b>	<b>1 697,40</b>
	0,00	1 697,40	1 697,40
<b>Amortizações Acumuladas</b>			
Saldo Inicial	0,00	1 697,40	1 697,40
Adições			0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>0,00</b>	<b>1 697,40</b>	<b>1 697,40</b>
	0,00	1 697,40	1 697,40
<b>Valor escriturado</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

As variações ocorridas nesta rubrica devem-se, essencialmente, ao desenvolvimento de duas Plataformas: (i) uma Plataforma Transversal de Gestão de Imóveis – REM desenvolvida pela InovPower. Esta nova plataforma permitirá ter uma visão integrada, fidedigna, e uma gestão holística dos Ativos Imobiliários da ESTAMO, com acesso ágil, seguro e eficiente, por todos os intervenientes no ciclo de “vida” do Imóvel; (ii) a outra foi o desenvolvimento de uma plataforma eletrónica digital com vista à prossecução do programa “Mais Habitação” no seu pilar “Arrendar para Subarrendar.

## 6. Investimentos financeiros

Durante o período findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido nesta rubrica, em euros, foi o seguinte:

Investimentos Financeiros	31/12/2023	31/12/2022
Participação Capital - outros métodos	210 626 970,00	15 046 300,00
Perdas por imparidade acumuladas	0,00	-91 782,43
	<b>210 626 970,00</b>	<b>14 954 517,57</b>

O aumento verificado nesta rubrica, deve-se essencialmente ao montante de 195,58 M€ decorrente da realização da operação de aumento do capital social da empresa através de novas entradas de capital, em espécie, constituídas pela totalidade da participação detida na Arco Ribeirinho Sul, S.A.(ARS) no montante de 158,75 M€ e pela totalidade da participação detida na CONSEST, S.A., no valor de 36,83 M€, integralmente realizado em 28/12/2023.

144



No âmbito das Novas Políticas de Habitação definidas pelo Governo, foi publicado o Dec. Lei 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 em 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.

Em 2022, a imparidade registada resulta da diferença entre o valor da cotação das Up's do Fundo a 31 de dezembro versus o valor de aquisição. Em 2023, foi revertida a totalidade da imparidade.

## **7. Ativos sob direito de uso**

Durante o período findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido no valor dos ativos sob direito de uso, em euros, bem como as respetivas amortizações acumuladas foi o seguinte:

2023				
Ativos Fixos Tangíveis	Edifícios e outras Construções IFRS 16	Equipamento Transporte IFRS 16	Equipamento Administrativo IFRS 16	Total
<b>Ativo Bruto</b>				
Saldo Inicial	0,00	53 195,94	4 967,65	58 163,59
Adições		42 942,20	7 026,11	49 968,31
Alienações				
Outras Transferências				0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>0,00</b>	<b>96 138,14</b>	<b>11 993,76</b>	<b>108 131,90</b>
<b>Depreciações Acumuladas</b>				
Saldo Inicial	0,00	21 662,38	1 490,29	23 152,67
Adições		30 748,63	2 216,29	32 964,92
Alienações				
Outras Transferências				0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>0,00</b>	<b>52 411,01</b>	<b>3 706,58</b>	<b>56 117,59</b>
<b>Quantia escriturada</b>	<b>0,00</b>	<b>43 727,13</b>	<b>8 287,18</b>	<b>52 014,31</b>

2022				
Ativos Fixos Tangíveis	Edifícios e outras Construções IFRS 16	Equipamento Transporte IFRS 16	Equipamento Administrativo IFRS 16	Total
<b>Ativo Bruto</b>				
Saldo Inicial	0,00	112 545,02	4 967,65	117 512,67
Adições		53 195,94		53 195,94
Alienações				
Outras Transferências		-112 545,02		-112 545,02
<b>Saldo Final</b>	<b>0,00</b>	<b>53 195,94</b>	<b>4 967,65</b>	<b>58 163,59</b>
<b>Depreciações Acumuladas</b>				
Saldo Inicial	0,00	74 923,73	496,76	75 420,49
Adições		21 662,38	993,53	22 655,91
Alienações				
Outras Transferências		-74 923,73		-74 923,73
<b>Saldo Final</b>	<b>0,00</b>	<b>21 662,38</b>	<b>1 490,29</b>	<b>23 152,67</b>
<b>Quantia escriturada</b>	<b>0,00</b>	<b>31 533,56</b>	<b>3 477,36</b>	<b>35 010,92</b>

## 8. Propriedades de investimento

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

As principais tipologias de propriedades de investimento em 2023 são ativos imobilizados arrendados ou passíveis de serem arrendados e tiveram a seguinte variação, em euros, no período de relato:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2023
	JUSTO VALOR
<b>Saldo inicial</b>	127 803 000,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	1 240 623,26
Aumentos - Aquisições	333 976,74
<b>Saldo Final</b>	<b>129 377 600,00</b>

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2022
	JUSTO VALOR
<b>Saldo inicial</b>	116 539 061,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	11 263 939,00
Aumentos - Aquisições	0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>127 803 000,00</b>

A discriminação por imóvel é a seguinte:

Propriedades de investimento	2023	Variações de JV	Aumentos	Alienações	2022
Teatro Luis de Camões	23 360 000,00	1 150 000,00			22 210 000,00
R Pedro Nunes R.A. Quental	4 141 600,00	-50 193,49	331 793,49		3 860 000,00
Cruz do Montalvão - C.Branco	3 654 000,00	-144 183,25	2 183,25		3 796 000,00
Estabelecimento Prisional Lisboa	72 023 000,00	267 739,00			71 755 261,00
Quartel do Braço de Prata	6 240 000,00	-57 000,00			6 297 000,00
Terreno contíguo ao EPL	19 959 000,00	74 261,00			19 884 739,00
	<b>129 377 600,00</b>	<b>1 240 623,26</b>	<b>333 976,74</b>	<b>0,00</b>	<b>127 803 000,00</b>

As rubricas das variações de justo valor correspondem ao efeito das avaliações efetuadas anualmente, por peritos independentes, e que melhor refletem o valor dos bens no final de cada ano.

Os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do justo valor de propriedades de investimento são descritos de seguida:





Conforme referido na nota 2, as propriedades de investimento encontram-se valorizadas ao justo valor. A metodologia utilizada para apuramento do justo valor assentou no valor de mercado dos imóveis com base em avaliações efetuadas por peritos independentes como tal certificados pela CMVM, com referência a 31 de dezembro de 2023.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o rédito associado às propriedades de investimento da empresa, tinha a seguinte composição:

Imóvel	Rendas	
	2023	2022
Quartel do Braço de Prata	420 306,72	383 526,48
Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front)	3 267 545,76	2 981 609,40
Teatro Luis Camões	2 323 849,20	2 278 283,52
R.Pedro Nunes/R.A.Quental	268 790,49	262 441,55
Cruz do Montalvão,C.Branco	244 326,60	241 389,66
	<b>6 524 818,77</b>	<b>6 147 250,61</b>

## 9. Ativos e Passivos por impostos diferidos

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

IMPOSTOS DIFERIDOS	2023				2022			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
<b>Activos por Impostos Diferidos</b>								
<b>Não Correntes</b>								
Variações de justo valor	9 202 001,84	202 042,39		9 404 044,23	9 567 357,46	-365 355,62		9 202 001,84
	<b>9 202 001,84</b>	<b>202 042,39</b>	<b>0,00</b>	<b>9 404 044,23</b>	<b>9 567 357,46</b>	<b>-365 355,62</b>	<b>0,00</b>	<b>9 202 001,84</b>
<b>Passivos por Impostos Diferidos</b>								
<b>Não Correntes</b>								
Variações de justo valor	5 809 380,14	-1 197 124,11		4 612 256,03	3 813 123,41	1 996 256,73		5 809 380,14
	<b>5 809 380,14</b>	<b>-1 197 124,11</b>	<b>0,00</b>	<b>4 612 256,03</b>	<b>3 813 123,41</b>	<b>1 996 256,73</b>	<b>0,00</b>	<b>5 809 380,14</b>

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos são apresentados pelo seu valor líquido sempre que, nos termos da legislação aplicável, a ESTAMO possa compensar ativos por impostos correntes com passivos por impostos correntes e sempre que os impostos diferidos estejam relacionados com o mesmo imposto.

## 10. Estado e outros entes públicos

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31/12/2023		31/12/2022	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
<b>Passivo</b>				
Imposto S/Rendimento	1 087 958,38		1 111 881,76	
Imposto s/valor Acrescentado	40 423,42		997,15	
Retenção na Fonte	22 951,98		15 295,46	
Contribuições p/Seg Social e CGA	38 878,91		22 471,35	
Outros Impostos (inclui estimativa IMI)	450 321,27		382 090,57	
	<b>1 640 533,96</b>		<b>1 532 736,29</b>	

## 11. Outras contas a receber

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Outras contas a receber	31/12/2023		31/12/2022	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Devedores por Acréscimos de Rendimentos	133 562,07		273 124,92	
Devedores relativos a imóveis diversos	5 026 197,88	2 507 129,03	20 698 024,81	2 696 694,22
Fornecedores	9 799,82		7 778,36	
Outros	1 394 828,12		1 280 769,12	
	<b>6 564 387,89</b>	<b>2 507 129,03</b>	<b>22 259 697,21</b>	<b>2 696 694,22</b>

A empresa regista os rendimentos e os gastos de acordo com o princípio do acréscimo (especialização de exercícios) pelo qual são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que as quantias são recebidas ou pagas.

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

Outras Contas a Receber	31/12/2023		31/12/2022	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
<b>Valores em dívida por venda imóveis</b>				
Devedores Vendas a Prestações				
Município de Santarém	0,00		16 000 000,00	
Complexo Desportivo da Lapa	2 942 761,25		2 942 761,25	
Município Vila Nova de Famalicão	320 933,66			
Valor nominal	350 000,00			
Efeiro do custo amortizado	-29 066,34			
Convento do Desagravo	1 572 937,85		1 572 937,85	
Hospital Ortopedico:	139 404,80	1 843 722,90	134 080,97	1 983 127,64
Valor nominal	216 023,38	2 268 244,77	216 023,36	2 484 268,09
Efeiro do custo amortizado	-76 618,58	-424 521,87	-81 942,39	-501 140,45
Quartel Bateria Parede:	50 160,31	663 406,13	48 244,74	713 566,58
Valor nominal	77 729,13	816 157,12	77 729,17	893 886,38
Efeiro do custo amortizado	-27 568,82	-152 750,99	-29 484,43	-180 319,80
<b>TOTAL</b>	<b>5 026 197,87</b>	<b>2 507 129,03</b>	<b>20 698 024,81</b>	<b>2 696 694,22</b>

Os montantes constantes do quadro *supra* são apresentados líquidos de imparidades.

150





Em 2022, o valor considerado no quadro na rubrica "Devedores Vendas a Prestações", incluía, essencialmente: (i) o valor de 16M€ a receber relativo 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 7.9.2011 no montante de 4,98 M€ (nota 31). Este montante entrou na conta da Estamo junto do IGCP em 2/1/2023; (ii) parte do valor do Complexo Desportivo da Lapa e Convento do Desagravo a receber do Município de Lisboa e (iii) o valor do Hospital Ortopédico e do Quartel Bateria da Parede a receber do Município de Cascais.; (iv) o valor a receber do Município de Vila Nova Famalicão.

O valor de "Outros" mencionado no primeiro quadro da presente nota inclui, essencialmente, o valor de 1,272 milhões de euros 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.

## 12. Diferimentos

Os rendimentos e gastos a reconhecer nesta rubrica, são gastos e rendimentos pagos/recebidos e/ou faturados e que correspondem a períodos futuros. Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Diferimentos	31-12-2023		31-12-2022	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
<b>Gastos a reconhecer</b>				
Seguros	76 501,73		69 250,38	
Diversos	13 098,30		468,40	
	<b>89 600,03</b>		<b>69 718,78</b>	
<b>Rendimentos a Reconhecer</b>				
Rendas	1 797 537,31		1 827 533,89	
	<b>1 797 537,31</b>		<b>1 827 533,89</b>	

  
 151  


### 13. Inventários

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

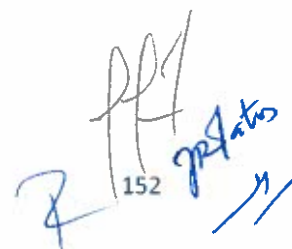
INVENTÁRIOS		
Inventários (Balanço)	31/12/2023	31/12/2022
Mercadorias	554 133 314,38	540 642 129,00
Adiantamentos por conta de compras	187 354 878,06	194 510 018,80
	<b>741 488 192,44</b>	<b>735 152 147,80</b>

Os imóveis que integram as Mercadorias foram sujeitos a testes de imparidade que tiveram por base, para efeito de determinação do respetivo valor líquido de realização, as avaliações efetuadas por peritos avaliadores externos como tal registados na CMVM.

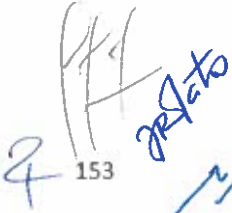

A comparação entre o valor de custo e o valor realizável líquido resultou na necessidade de se registarem imparidades no montante de 3,93 milhões de euros dos imóveis registados em mercadorias. Em contrapartida, as reversões de imparidades constituídas em anos anteriores foram de 10,13 milhões de euros as quais foram igualmente registadas.

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

Cód. Imóvel	ANO 2023	ANO 2022
100301	7 815 804,22	7 754 440,96
100401	8 152 000,00	8 508 000,00
100701	7 706 035,26	7 706 035,26
100801	14 052 065,00	12 870 000,00
100901	0,00	0,00
101101	3 336 000,00	3 372 367,65
101301	9 078 000,00	9 099 400,00
101401	5 430 800,00	5 258 000,00
101601	6 747 000,00	6 796 000,00
<b>a transportar 1</b>	<b>62 317 704,48</b>	<b>61 364 243,87</b>




  
 152

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2023	ANO 2022
	<b>62 317 704,48</b>	<b>61 364 243,87</b>
101701	9 547 763,71	9 547 763,71
101801	10 256 000,00	9 850 000,00
101901	1 244 800,00	1 212 000,00
102101	17 998 319,84	17 998 319,84
102401	8 248 599,60	8 248 599,60
102701	4 204 000,00	3 595 266,00
102901	13 105 585,48	13 105 585,48
103001	30 953 488,64	30 953 488,64
103101	43 105 657,90	43 105 657,90
103201	4 371 992,78	4 371 992,78
103202	4 371 992,77	4 371 992,77
103401	27 043 392,54	27 043 392,54
103501	19 167 980,00	19 167 980,00
103801	24 974 000,00	24 001 000,00
103901	3 763 151,83	3 763 151,83
104201	19 537 347,50	19 537 347,50
104401	3 564 500,00	3 813 111,72
104501	2 430 206,66	2 430 206,66
104601	1 960 131,40	1 960 131,40
104701	2 954 243,07	2 954 243,07
104801	852 400,00	902 200,00
104901	885 000,00	957 700,00
105001	633 100,00	639 500,00
105201	1 082 000,00	1 090 500,00
105301	839 000,00	800 900,00
105401	1 941 486,20	1 941 486,00
105501	706 789,39	706 789,39
105502	107 000,00	114 700,00
105601	813 000,00	769 000,00
105701	256 300,00	249 600,00
105702	57 700,00	58 700,00
105703	57 700,00	58 700,00
105704	57 700,00	58 700,00
106001	2 927 232,00	2 927 232,00
<b>a transportar 2</b>	<b>326 337 265,79</b>	<b>323 671 182,70</b>

  
 153  




(CONTINUAÇÃO)	ANO 2023	ANO 2022
	<b>326 337 265,79</b>	<b>323 671 182,70</b>
106101	431 085,73	430 500,00
106102	162 030,66	161 800,00
106103	162 030,66	161 800,00
106104	162 030,66	161 800,00
106105	162 030,66	161 800,00
106201	1 601,22	1 601,22
106202	113 185,19	113 185,19
106203	30 238,20	29 455,50
106801	5 300 446,60	5 291 029,72
106901	3 971 871,20	3 971 871,20
107101	1 250 000,00	1 000 000,00
107102	10 899 000,00	11 353 000,00
107201	1 862 300,00	1 262 005,00
107202	200 133,27	200 133,27
107203	179 213,31	179 213,31
107204	368 656,38	368 656,38
107205	200 133,22	200 133,22
107206	179 213,31	179 213,31
107207	368 656,38	368 656,38
107208	200 133,22	200 133,22
107209	179 213,31	179 213,31
107210	368 656,38	368 656,38
107211	200 133,22	200 133,22
107212	179 213,31	179 213,31
107213	368 656,38	368 656,38
107214	200 133,22	200 133,22
107215	169 915,25	169 915,25
107216	359 358,31	359 358,31
107217	200 133,22	200 133,22
107218	179 213,31	179 213,31
107219	368 656,38	368 656,38
107220	200 133,22	200 133,22
107221	179 213,31	179 213,31
107222	368 656,38	368 656,38
107223	200 133,22	200 133,22
107224	169 915,25	169 915,25
107225	359 358,31	359 358,31
107226	200 133,22	200 133,22
107227	271 029,14	271 029,14
107228	186 186,61	186 186,61
107229	204 782,74	204 782,74
107230	343 086,95	343 086,95
107231	537 500,00	557 923,14
107232	179 213,31	179 213,31
107233	545 504,35	545 504,35
<b>a transportar 3</b>	<b>359 259 383,96</b>	<b>356 205 721,06</b>

  
  
 154





# ESTAMO

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2023	ANO 2022
	<b>359 259 383,96</b>	<b>356 205 721,06</b>
107301	152 366,00	152 366,00
107901	809 100,00	795 700,00
108001	522 500,00	520 500,00
108002	183 000,00	178 800,00
108401	10 722 052,86	10 722 052,86
108501	35 480 680,08	35 480 680,08
109001	0,00	0,00
109101	4 206 200,00	4 206 200,00
109501	6 041 184,86	6 041 184,86
110701	1 734 458,36	1 734 458,36
110801	359 032,30	359 032,30
200101	1 085 900,00	921 900,00
200201	4 570 700,00	4 528 000,00
200301	40 483,00	43 000,00
200401	180 864,88	180 864,88
200601	2 661 561,00	2 695 000,00
200701	2 355 700,00	2 900 000,00
200801	5 382 900,00	5 195 000,00
200901	1 598 000,00	1 125 580,00
201001	144 258,30	144 258,30
201101	593 504,00	469 000,00
201201	354 500,00	312 299,00
201301	522 300,00	481 906,00
201401	580 766,00	470 000,00
201501	497 000,00	448 295,00
201601	514 614,00	409 000,00
201701	1 095 000,00	990 931,00
201801	384 000,00	395 141,40
201901	886 618,32	886 618,32
202001	445 700,00	390 525,00
202101	89 202,00	70 900,00
202102	36 341,00	29 000,00
202103	45 150,00	35 900,00
202104	37 442,00	29 800,00
202105	13 765,00	11 000,00
202106	42 948,00	34 200,00
202107	34 138,00	27 200,00
202201	144 800,00	122 745,00
202202	178 800,00	160 262,00
202203	134 500,00	114 091,00
202204	35 300,00	29 022,00
202205	22 900,00	18 801,00
202206	202 500,00	171 262,00
<b>a transportar 4</b>	<b>444 382 113,92</b>	<b>440 238 197,42</b>

155



# ESTAMO

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2023	ANO 2022
	<b>444 382 113,92</b>	<b>440 238 197,42</b>
202301	34 996,00	31 400,00
202302	654 000,00	648 800,00
202303	649 603,00	584 700,00
202304	725 429,00	653 000,00
202305	725 429,00	653 000,00
202306	725 429,00	653 000,00
202307	594 942,00	555 100,00
202308	594 942,00	535 500,00
202309	594 942,00	535 500,00
202401	332 800,00	324 195,00
202501	7 477 000,00	7 515 182,00
202601	2 179 273,78	2 179 273,78
202602	2 179 273,78	2 179 273,78
202603	899 343,00	1 080 000,00
202801	54 184,00	54 059,00
202802	3 298 834,00	3 291 199,00
202803	3 408 982,00	3 401 092,00
300101	412 103,00	414 015,00
300201	415 700,00	340 590,00
300301	235 541,00	261 000,00
300401	221 571,00	231 000,00
300501	436 881,00	445 000,00
300601	0,00	511 912,00
300701	307 000,00	275 790,00
300801	705 000,00	699 457,00
300901	72 944,00	71 635,00
300902	79 668,00	73 437,00
300903	93 727,00	87 351,00
300904	55 727,00	55 064,00
300905	104 934,00	97 803,00
301001	1 999 000,00	1 911 671,00
301101	87 005,00	86 700,00
301102	57 796,00	57 600,00
301103	43 034,23	43 034,23
301104	111 158,77	111 158,77
301105	151 017,00	150 400,00
301106	61 525,00	61 300,00
301107	110 621,00	110 200,00
301201	255 800,00	240 285,00
301202	228 400,00	222 264,00
301301	42 896,00	41 500,00
301302	50 046,00	48 500,00
301401	166 184,00	154 261,00
301402	649 066,00	655 471,00
301403	160 249,00	149 132,00
<b>a transportar 5</b>	<b>476 826 110,48</b>	<b>472 720 002,98</b>

  
156  


(CONTINUAÇÃO)	ANO 2023	ANO 2022
	<b>476 826 110,48</b>	<b>472 720 002,98</b>
301501	456 000,00	447 077,00
400101	1 328 000,00	1 240 000,00
400301	95 651,40	95 651,40
400401	429 692,00	429 692,00
400402	258 012,00	258 012,00
400501	223 600,00	192 111,00
400601	18 777,50	18 777,50
400602	58 100,00	66 000,00
400603	18 777,50	18 777,50
400701	118 700,00	105 000,00
400702	104 400,00	92 700,00
400703	297 100,00	270 300,00
400801	188 400,00	173 900,00
400802	193 700,00	178 300,00
400901	615 239,00	520 000,00
401001	399 400,00	364 400,00
401101	194 758,00	224 000,00
401102	382 314,00	433 000,00
401201	86 404,00	87 000,00
401202	232 000,00	216 000,00
401301	105 634,58	105 634,58
401302	107 190,43	107 190,43
401303	99 474,23	99 474,23
401304	99 625,46	99 625,46
401401	1 555 850,00	1 291 200,00
401501	214 300,00	205 700,00
401601	298 700,00	270 251,00
401602	145 300,00	125 477,00
401701	77 616,00	77 616,00
401702	58 232,00	59 728,00
401801	39 400,00	38 700,00
401802	42 200,00	41 000,00
401803	55 200,00	54 100,00
401804	154 200,00	147 900,00
401901	830 500,00	805 400,00
402001	262 000,00	253 013,00
402101	151 939,40	150 600,00
402201	1 150 600,00	1 059 500,00
402401	624 000,00	604 975,00
402501	2 630 100,00	2 445 900,00
402601	1 348 000,00	1 234 500,00
402801	174 000,00	150 238,00
402901	530 800,00	505 250,00
403001	2 602 671,50	2 600 949,50
<b>a transportar 6</b>	<b>495 882 669,48</b>	<b>490 684 623,58</b>

  
  
  
 157  


(CONTINUAÇÃO)	ANO 2023	ANO 2022
	<b>495 882 669,48</b>	<b>490 684 623,58</b>
403201	4 267 200,00	4 074 000,00
403301	409 100,00	383 300,00
500101	2 266 000,00	2 286 000,00
500201	73 500,00	65 000,00
500401	24 000,00	21 000,00
500501	214 969,00	214 969,00
500601	1 032 000,00	950 700,00
500602	595 000,00	594 700,00
500801	519 000,00	521 900,00
500901	412 404,00	368 000,00
501001	280 100,00	281 873,00
501101	0,00	143 738,00
501102	0,00	82 208,00
501103	0,00	37 826,00
501201	111 400,00	109 000,00
501301	965 700,00	901 700,00
501401	48 041,13	42 400,00
501402	57 649,37	46 200,00
501403	105 690,50	105 690,50
501501	86 500,00	79 500,00
501502	86 500,00	79 500,00
501601	611 610,00	610 100,00
501901	300 710,00	330 000,00
502101	978 000,00	1 326 100,00
502201	33 891,00	31 600,00
502301	3 924 076,00	3 996 600,00
502401	202 420,00	181 300,00
600201	2 184 587,46	2 184 587,46
600401	374 000,00	392 200,00
600402	140 000,00	147 000,00
<b>a transportar 7</b>	<b>516 186 717,94</b>	<b>511 273 315,54</b>



# ESTAMO

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2023	ANO 2022
	<b>516 186 717,94</b>	<b>511 273 315,54</b>
600601	422 320,00	467 000,00
600701	233 000,00	266 000,00
600901	3 677 043,47	3 001 660,50
601101	198 000,00	198 000,00
601201	398 800,00	400 000,00
601301	336 400,00	298 000,00
601401	472 700,00	384 000,00
601501	387 000,00	363 000,00
601601	591 900,00	559 000,00
601701	359 600,00	432 000,00
601801	335 500,00	331 000,00
601901	143 121,00	131 000,00
601902	143 121,00	131 000,00
601903	330 758,00	284 000,00
602001	152 200,00	154 512,00
602101	463 800,00	464 000,00
602102	226 100,00	256 600,00
602201	382 035,00	406 000,00
602202	130 563,00	140 000,00
602203	196 402,00	169 000,00
602301	94 000,00	95 000,00
602401	206 900,00	203 329,00
602501	188 200,00	188 863,00
602601	130 500,00	130 000,00
602701	310 200,00	308 140,00
602801	396 600,00	388 000,00
602901	299 000,00	218 000,00
603001	226 000,00	239 100,00
603002	227 000,00	219 900,00
603003	210 000,00	143 000,00
603101	90 000,00	81 400,00
603102	105 000,00	109 600,00
603201	134 000,00	135 734,50
603202	135 734,50	135 734,50
603301	345 382,61	345 382,61
603401	653 300,00	655 761,00
603501	213 719,74	233 366,00
603601	190 000,00	186 000,00
603701	881 900,00	892 761,00
603801	198 600,00	186 611,00
603901	78 300,00	75 000,00
604001	85 900,00	85 000,00
<b>a transportar 8</b>	<b>531 167 318,26</b>	<b>525 364 770,65</b>

159

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2023	ANO 2022
	<b>531 167 318,26</b>	<b>525 364 770,65</b>
604101	32 400,00	34 600,00
604102	33 400,00	35 400,00
604103	33 100,00	35 400,00
604104	33 100,00	35 400,00
604105	33 100,00	35 400,00
604106	29 800,00	32 000,00
604107	28 100,00	30 300,00
604108	7 400,00	7 500,00
604109	30 500,00	32 900,00
604110	23 000,00	24 400,00
604111	20 200,00	21 800,00
604112	29 800,00	32 000,00
604113	28 100,00	30 300,00
604114	29 200,00	31 200,00
604801	5 390 000,00	5 210 500,00
700101	4 136 455,00	3 926 044,00
700201	1 353 126,77	1 296 000,00
107401	980 000,00	1 072 000,00
111001	0,00	0,00
604901	1 814 814,35	1 814 814,35
700301	1 539 400,00	1 539 400,00
402701	7 361 000,00	0,00
	<b>554 133 314,38</b>	<b>540 642 129,00</b>
<b>TOTAL Inventários</b>	<b>554 133 314,38</b>	<b>540 642 129,00</b>

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

Cód. Imóvel	2023	2022
16045	5 270 500,00	5 250 400,00
11082	8 000 000,00	8 000 000,00
11093	20 000 005,00	20 000 005,00
16044	74 274 000,00	74 590 000,00
11076	20 004 455,00	20 004 455,00
12029	849 600,00	847 794,00
11075	9 709 814,29	9 708 584,29
11077	42 584 768,67	42 584 768,67
14027	-	6 686 276,74
12030	2 274 000,00	2 450 000,00
11078	4 387 735,10	4 387 735,10
<b>Total</b>	<b>187 354 878,06</b>	<b>194 510 018,80</b>

Em resultado das avaliações efetuadas aos imóveis registados em adiantamentos por conta de compras constantes da listagem anterior, resultou a necessidade de se reconhecerem e reverterem imparidades no valor de 492 milhares de euros e 0,21 milhares de euros, respetivamente.

Em 2022, a variação de 1,272 M€ ocorrida no imóvel com o código 11081 encontra-se referida na nota 10 supra.

*R. H. 77-Acto*  
160

#### 14. Clientes

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

CLIENTES	31/12/2023	31/12/2022
Clientes c/c	102 969 579,39	80 291 425,36
<b>Total</b>	<b>102 969 579,39</b>	<b>80 291 425,36</b>

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


	2023	2022
Secretaria Geral Min Cultura	26 740 830,56	24 416 981,36
IGFEJ	34 796 441,78	24 147 781,37
Admin. Regional de Saúde	7 911 171,95	7 280 355,41
Polícia de Segurança Pública	1 474 667,86	7 181 187,78
DGTF - Hospitais	8 389 692,74	1 379 991,82
CCDR Alentejo	2 794 641,29	2 210 520,35
GNR	12 723 927,84	2 985 659,09
DG Inf.Est.Minist.Defesa Nacional	2 794 641,29	40 998,32
Outros	5 343 564,08	10 647 949,86
	<b>102 969 579,39</b>	<b>80 291 425,36</b>

Atendendo a que o Saldo de Clientes corresponde, na sua integralidade, a dívidas de entidades públicas, ou seja, do Estado, e que sendo o capital da Sociedade integralmente público o Estado é, mesmo que indiretamente, o seu único acionista, verificam-se os requisitos para que tais créditos, por natureza, só possam ser considerados como totalmente recuperáveis, seja em dinheiro, seja em espécie.

A Sociedade encerra assim o transato exercício de 2023, com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 102,97 milhões de euros.

#### 15. Caixa e depósitos bancários

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2023:

  
161



CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	254,30	93,54
Depósitos Bancários	1 529 506,15	13 815 813,17
Aplicações financeiras - CEDIC	38 736 373,14	0,00
	<b>40 266 133,59</b>	<b>13 815 906,71</b>

O saldo depositado junto do IGCP a 31 de dezembro de 2023 era de 1,526 milhões de euros (em 2022: 13,80 milhões de euros).

A Sociedade dá cumprimento ao Princípio da Unidade de Tesouraria, tendo sido autorizada via despacho do IGCP datado de 31.03.2023, para os anos de 2023 e 2024, um saldo médio reduzido em conta bancária da banca comercial junto da Caixa Geral de Depósitos (saldo em 31-12-2023: 3.242.47€) de modo a fazer o pagamento dos cartões-refeição aos respetivos colaboradores.

Os 38,74 M€ de aplicações financeiras CEDIC passíveis de mobilização quase imediata que, por integrarem o conceito de equivalentes de caixa no normativo contabilístico aplicável, foram aqui considerados.

## 16. Capital Próprio

O capital social da ESTAMO ascende a 1 061 580 670 € de euros sendo representado por 212 316 134 ações nominativas de 5 euros integralmente detidas pela acionista PARPÚBLICA, SGPS, S.A.

Durante o presente exercício, foi deliberado pelo acionista, aumentar o capital social da empresa através de novas entradas de capital, em espécie, constituídas pela totalidade da participação detida na Arco Ribeirinho do Sul, S.A., no valor de 158 751 020 € e pela totalidade da participação detida na CONSEST, S.A. no valor de 36 829 650€, integralmente realizado em 28/12/2023.

Ainda foi deliberado, aumentar em dinheiro, a quantia de 16 000 000 euros, a realizar ao logo do ano de 2024 em função das efetivas necessidades. Esta deliberação caduca no final de 2024 se, até lá, não for realizado o aumento em numerário e apenas na parte correspondente ao montante não realizado.



162

O capital social está parcialmente realizado em 1. 045 580 670 euros.

As ações são representadas por títulos que incorporam o número de ações de que cada acionista é titular

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	850 000 000,00	195 580 670,00		1 045 580 670,00
Reservas Legais	6 018 015,24	2 211 153,35		8 229 168,59
Reservas Livres	0,00			0,00
Resultados transitados	81 559 355,70	42 011 913,56		123 571 269,26
Resultado Líquido	44 223 066,91	43 028 015,79	44 223 066,91	43 028 015,79
<b>Total</b>	<b>981 800 437,85</b>	<b>282 831 752,70</b>	<b>44 223 066,91</b>	<b>1 220 409 123,64</b>

A rubrica reservas não distribuíveis é composta essencialmente pela reserva legal constituída em conformidade com o artigo 295º do Código das Sociedades Comerciais, o qual prevê que esta seja dotada com um mínimo de 5% do resultado líquido do período até à concorrência de um valor correspondente à quinta parte do capital social. Esta reserva não é distribuível, salvo em caso de liquidação da Sociedade, podendo ser igualmente utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

A rubrica resultados transitados corresponde ao agregado dos resultados líquidos dos períodos anteriores, conforme decisão de aplicação de resultados das assembleias gerais. Encontram-se ainda registadas nesta rubrica as alterações decorrentes da aplicação pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro.

## 17. Provisões

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2023:

Provisões (Balanço) Não correntes	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
<b>Provisões</b>				
Provisão p/ processos judiciais em curso	48 000,00			48 000,00
Outras Provisões	8 833 913,92		1 323 024,93	7 510 888,99
	<b>8 881 913,92</b>	<b>0,00</b>	<b>1 323 024,93</b>	<b>7 558 888,99</b>

A equipa de gestão ajuíza se, tanto quanto é do seu conhecimento, existe uma obrigação presente como resultado de um evento passado, ou se é provável, na data das demonstrações financeiras,

que de acontecimentos passados possam resultar saídas de recursos e se o montante da obrigação pode ser estimado com fiabilidade. A Sociedade revê periodicamente o estado desses processos recorrendo a aconselhamento tanto interno como externo. Estas decisões estão sujeitas a alterações conforme novas informações estiverem disponíveis. O valor a provisionar pode ser alterado a qualquer altura, em função do desenvolvimento dos factos que o determinam.

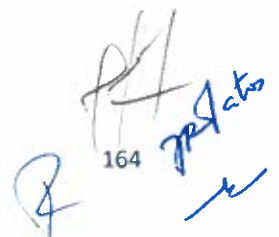
O montante das Outras Provisões inclui o montante 0,978 M€, visa cobrir a responsabilidade eventual de IMT contingente e respetivas penalidades, de imóveis que foram vendidos entre o período de 2013 a 2021. Com efeito, pela sua natureza, a Sociedade adquire os imóveis, em regra, isentos de IMT por um período de 3 anos face à sua futura destinação para revenda. Dada a existência de imóveis cujo IMT não foi atempadamente liquidado conforme devidamente explicitado no Relatório de Gestão que antecede as presentes demonstrações financeiras, foi constituída a necessária provisão a qual inclui igualmente os juros devidos até ao efetivo pagamento. A reversão do valor da provisão, no montante de 1,32 M€ deve-se ao facto da obrigação perante a Autoridade Tributária ter caducado.

O montante das Outras Provisões inclui, também, o montante de 6,5 M€, que visa cobrir a responsabilidade assumida contratualmente, no momento da compra ao Estado, de partilhar com este último, caso exista, a mais-valia futura obtida aquando da venda dos imóveis assim adquiridos.

## 18. Contratos de locação financeira

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2023:

Contratos de Locação Financeira	31/12/2023		31/12/2022	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
<b>Passivo</b>				
Contratos de Locação financeira – IFRS 16	12 452,71	40 082,35	25 126,58	10 353,02
	<b>12 452,71</b>	<b>40 082,35</b>	<b>25 126,58</b>	<b>10 353,02</b>

  
164

A IFRS 16 é aplicável aos exercícios que se iniciaram em ou após 1 de janeiro de 2019. Na data da aplicação inicial da IFRS 16 foi usado o método da aplicação retrospectiva modificada. Nestes termos foram reconhecidos os passivos de locação pelos respetivos valores presentes dos pagamentos das locações e reconhecidos os ativos sob direito de uso com base nos passivos de locação.

## 19. Fornecedores

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2023:

Fornecedores	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores conta corrente	298 469,58	74 903,23
	<b>298 469,58</b>	<b>74 903,23</b>

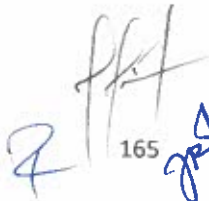

O saldo de fornecedores respeita a valores não vencidos, que foram pagos no início de 2024 de acordo com as condições de pagamento estabelecidas, não existindo dívidas em mora com os fornecedores da Sociedade.

## 20. Outras contas a pagar

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2023:

Outras Contas a Pagar	31/12/2023		31/12/2022	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Credores por Acréscimos de Gastos:				
Remunerações a Liquidar	192 312,03		105 006,13	
Diversos (água, electricidade, etc.)	680 552,81		61 458,13	
Outros Credores	1 024 615,54		986 638,28	
Clientes - saldos credores	304 035,65		107 934,62	
	<b>2 201 516,03</b>		<b>1 261 037,16</b>	

A Sociedade regista os rendimentos e os gastos de acordo com o princípio do acréscimo (especialização de exercícios) sendo aqueles reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que as quantias são recebidas ou pagas.

  
 165  


## 21. Acionistas/Sócios

Esta rubrica apresenta a 31 de dezembro de 2023, um montante de 5,108 M€, devido ao facto de ainda não ter sido efetuado o pagamento dos dividendos do ano de 2021 decididos em Assembleia Geral de 30 de março de 2022.

## 22. Vendas e Prestações de serviços

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Rédito das Vendas e dos Serviços prestados	2023	2022
Vendas		
Mercado Interno	785 933,66	15 046 300,00
	<b>785 933,66</b>	<b>15 046 300,00</b>
Prestações de Serviços		
Rendas	36 395 024,39	34 650 763,28
Comissão fixa - DGTF	5 000 000,00	0,00
Outros	626 295,83	547 192,52
	<b>42 021 320,22</b>	<b>35 197 955,80</b>
	<b>42 807 253,88</b>	<b>50 244 255,80</b>

O Volume de Negócios (VN) incorpora não só as vendas e rendas evidenciadas no quadro acima, mas também as compensações (ver nota 30 abaixo).

Os 5 M€ apresentados no quadro, são referentes à remuneração da Estamo relativa ao ano 2023, prevista no artigo 22º do Decreto-Lei n.60/2023 de 24 de julho que foi faturada à DGTF. Este valor foi recebido durante o mês de dezembro de 2023.

## 23. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:



Handwritten signature and stamp with the number 166.

CMVMC	2023	2022
Inventário Inicial	735 152 147,80	735 063 357,16
Compras (inclui Impostos e obras)	8 074 747,60	6 349 982,40
Regularizações	-963 018,96	2 671 041,73
Inventário Final	741 488 192,44	735 152 147,80
	<b>775 684,00</b>	<b>8 932 233,49</b>

#### 24. Fornecimentos e serviços externos

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

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2023	2022
Trabalhos Especializados	1 028 592,33	768 791,30
Vigilância e Segurança	607 220,88	523 615,76
Honorários	43 970,20	39 778,20
Conservação e Reparação	592 968,23	93 112,85
Material de escritório	5 472,62	7 202,90
Electricidade	113 382,21	276 677,00
Água	33 653,85	36 497,61
Deslocações, Estadas e Transportes	850,95	748,35
Seguros	296 973,08	265 190,26
Contencioso e Notariado	18 073,42	4 039,08
Condomínios	164 647,80	128 441,72
Outros	168 603,20	68 409,58
	<b>3 074 408,77</b>	<b>2 212 504,61</b>

Embora a passagem de responsabilidades na gestão do património imobiliário do ESTADO tenha sido efetuada somente a 01 de setembro de 2023, isto é, a 4 meses do fim do ano, o peso dos custos relativos ao ESTADO foi de 25% do total de FSE's, com especial enfoque nas empreitadas e obras e nos custos relativos à regularização de imóveis, registados na rubrica conservação e reparação e nos trabalhos especializados, respetivamente. Este detalhe encontra-se desenvolvido no Relatório de Gestão.

## 25. Gastos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

GASTOS COM O PESSOAL	2023	2022
Remunerações	988 328,00	669 172,37
Encargos sobre Remunerações	226 664,90	156 841,48
Seguros	35 807,75	22 630,70
Outros Gastos com o Pessoal	8 404,21	55 152,96
	<b>1 259 204,86</b>	<b>903 797,51</b>

O aumento dos Gastos com o Pessoal, deveu-se essencialmente, às novas contratações, nomeadamente, pela entrada de 10 colaboradores, em regime de cedência de interesse público, vindos da antiga divisão do Património da DGTF.

*\*O montante correspondente ao ROC não inclui IVA à taxa legal*


Remunerações pagas aos órgãos sociais	2023	2022
Conselho de administração	223 426,34	238 459,17
Conselho Fiscal	47 209,84	45 831,66
Assembleia Geral	950,00	950,00
ROC	20 823,62	20 823,62

## 26. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Ajustamentos de inventários	2023		2022
	Perdas em Inventários	Reversão de ajustamentos em Inventários	
Mercadorias	3 438 197,20	10 106 938,36	3 468 285,01
Adiantamento por compra de compras	492 000,00	21 906,00	1 368 270,74
	<b>3 930 197,20</b>	<b>10 128 844,36</b>	<b>4 836 555,75</b>
	<b>6 198 647,16</b>		

As perdas e reversões nos ajustamentos são registados em função do valor realizável líquido, o qual se encontra estimado em 31 de dezembro de 2023 com base em avaliações efetuadas por peritos avaliadores certificados e independentes.

  
 R 168  
 7/2/2024



## 27. Aumentos / reduções de justo valor

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Aumentos/Reduções JV	2023	2022
<b>Ajustamentos Positivos</b>		
Propriedades de Investimento	1 492 000,00	11 706 939,00
	<b>1 492 000,00</b>	<b>11 706 939,00</b>
<b>Ajustamentos Negativos</b>		
Propriedades de Investimento	251 376,74	443 000,00
	<b>251 376,74</b>	<b>443 000,00</b>
<b>NET</b>	<b>1 240 623,26</b>	<b>11 263 939,00</b>

O apuramento do justo valor das propriedades de investimento tem por base avaliações efetuadas por peritos avaliadores certificados e independentes com referência a 31 de dezembro de 2023.

## 28. Imparidade (dívidas a receber)

O detalhe do valor apurado na rubrica de Imparidade (dívidas a receber), para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, em euros, é o seguinte:

Imparidades (reforço / reversões)	2023	2022
Juros	-496 729,90	-152 182,69
Clientes	-3 914 840,83	-3 210 140,70
	<b>-4 411 570,73</b>	<b>-3 362 323,39</b>

O valor em Juros, refere-se a juros cobrados pela Sociedade pelo não pagamento atempado de quantias em dívida das vendas a prestações que se encontram registadas em Outras contas a receber (nota 11), juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro, é de imediato constituída uma imparidade de igual valor.

O valor referente a clientes refere-se, por um lado, a saldos antigos cuja incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro é grande e, por outro lado, à imparidade dos juros de mora emitidos pelo

não pagamento das rendas/indenizações/compensações vencidas relativas à ocupação dos imóveis.

### 29. Imparidade (investimentos financeiros)

O detalhe do valor apurado na rubrica de Imparidade (investimentos financeiros), para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, em euros, é o seguinte:

Imparidades (reforço / reversões)	2023	2022
<b>Investimentos financeiros</b>		
Outros	91 782,43	-91 782,43
	<b>91 782,43</b>	<b>-91 782,43</b>

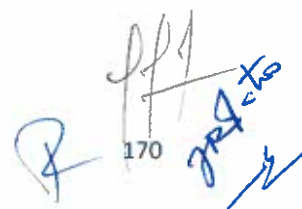
O valor da cotação da unidade de participação a 31 de dezembro de 2023, do Subfundo Cabeço da Bola (FNRE) retirada do site da CMVM, era de 1,0124, acima do valor nominal de 1,00; razão pela qual foi revertida a totalidade da imparidade de 91,7 milhares de euros.

### 30. Outros rendimentos e ganhos

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Outros Rendimentos e Ganhos	2023	2022
Outros rendimentos e Ganhos	13 068 131,34	12 030 761,19
Correcções relativas a exercicios anteriores	86 294,81	142 671,33
Outros	8 255,53	8 019,43
	<b>13 162 681,68</b>	<b>12 181 451,95</b>

A rubrica "Outros rendimentos e Ganhos", regista o montante de 13.063.985,16 euros relativas as compensações contratualmente previstas nos CPCV por ocupação dos imóveis deles objeto, para além do prazo também contratualmente previsto e sem que o respetivo contrato de arrendamento haja sido formalizado.



Em 2023, a rubrica "Correções relativas a exercícios anteriores" inclui essencialmente: (i) a contabilização do montante de 38,10 mil euros referente à reversão da especialização do IMI feita no ano transato; e (ii) o montante de 23,37 mil euros de faturas de eletricidade, que por faturarem períodos de 2022, foram registados nesta conta.

### 31. Outros gastos e perdas

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Outros gastos e perdas	2023	2022
Impostos	589 746,62	525 402,59
Correções exercicios anteriores	358 123,88	361 652,93
Juros CM Santarém	0,00	4 980 864,28
Outros	145 626,74	2 651,11
	<b>1 093 497,24</b>	<b>5 870 570,91</b>

A rubrica Impostos engloba, por um lado, o montante já pago de 137.906,15€ de Adicional de IMI e, por outro lado, o montante de 450.331,90€ de estimativa de IMI a pagar a título de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) em 2023, mas respeitante ao ano de 2022. Engloba, também, 19,50€ pagos de imposto do Selo sobre contratos de arrendamento e 1.489,07€ de taxas diversas.

Em 2023, a rubrica "Correções relativas a exercícios anteriores" registou, essencialmente, o montante de 210,39 mil euros referente à anulação do valor das atualizações de renda que foram decididos prescindir no âmbito do acordo assinado entre a ESTAMO e a PS, a 20 de dezembro de 2023.

Em 2022, o Município de Santarém após o acordo de revogação de contratos promessa de compra e venda de imóveis celebrado com a ESTAMO, pagou a totalidade da dívida (16 M€). Ficou 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 7.9.2011 no montante de 4,98 M€.

### 32. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Gastos/Reversões de depreciação e amortização	2023	2022
<b>Ativos Fixos Tangíveis</b>		
Equipamento de Transporte (IFRS 16)	30 748,63	21 662,38
Equipamento Administrativo (IFRS 16)	2 050,61	0,00
Equipamento Administrativo	46 183,74	17 646,86
Outros Ativos Fixos Tangíveis	948,20	2 051,73
<b>Sub Total</b>	<b>79 931,18</b>	<b>41 360,97</b>
<b>Ativos Intangíveis</b>		
Programas de Computador	1 989,83	0,00
<b>Sub Total</b>	<b>1 989,83</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>81 921,01</b>	<b>41 360,97</b>

### 33. Juros e rendimentos similares obtidos / suportados

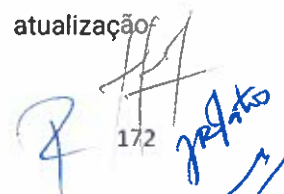
Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Juros e rendimentos similares obtidos / suportados	2023	2022
<b>Juros e rendimentos</b>		
Juros Vendas em Prestações	111 426,81	118 389,77
Juros de mora	4 007 184,19	3 886 509,87
Juros s/ Contratos	496 729,90	316 098,94
Juros CEDIC	124 354,16	0,00
	<b>4 739 695,06</b>	<b>4 320 998,58</b>
<b>Juros e Perdas</b>		
Juros de suprimentos	0,00	218 130,03
Juros tributários	0,00	718,52
Juros Locações financeiras - IFRS 16	924,58	1 111,35
	<b>924,58</b>	<b>219 959,90</b>

O valor em Juros de mora, refere-se a juros cobrados pela Sociedade pelo não pagamento atempado de quantias em dívida, juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro, é de imediato constituída uma imparidade de igual valor (nota 28).

Os juros sobre contratos, em 2023 e 2022, correspondem aos devidos pelo atraso no pagamento do montante em dívida pelo Município de Lisboa - preço e respetivo mecanismo de atualização

172



conforme escritura pública de compra e venda outorgada entre as Partes em 18 de outubro de 2013 (Convento do Desagravo e Complexo Desportivo da Lapa).

### 34. Imposto sobre o rendimento do período

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

<b>IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gasto/Rendimento por Impostos correntes	-17 237 647,92	-14 557 821,76
Gasto/Rendimento por imposto diferido relacionado com a origem e reversão de diferenças temporárias	1 399 166,50	-2 361 612,35
	<b>-15 838 481,42</b>	<b>-16 919 434,11</b>

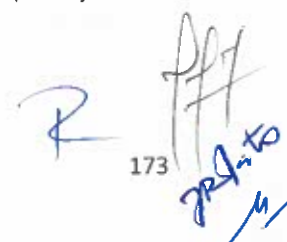
A relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico é o seguinte:

<b>Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de Impostos e o lucro contabilístico</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Resultado antes de imposto	58 866 497,21	61 142 501,07
Gastos/Rendimento não aceites fiscalmente	912 886,03	-9 868 699,81
Utilização de Prejuízos fiscais não reconhecidos anteriormente		
Outros		
<b>Lucro tributável</b>	<b>59 779 383,24</b>	<b>51 273 801,26</b>

A Sociedade está sujeita a tributação em sede de Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) à taxa de 21% e correspondente Derrama de 1,5%. Em cumprimento do estabelecido no parágrafo 47 da IAS 12, o cálculo do imposto corrente do exercício de 2023, foi influenciado pela aplicação da taxa de 21% no cálculo dos ativos por impostos diferidos, tendo sido realizado o recálculo dos ativos por impostos diferidos de anos anteriores que se espera utilizar dentro do período estabelecido para a dedução dos prejuízos fiscais.

As declarações de autoliquidação da ESTAMO ficam sujeitas a inspeção e eventual ajustamento pelas Autoridades Fiscais durante um período de quatro anos. Assim, poderão vir a ter lugar eventuais liquidações adicionais de impostos devido essencialmente a diferentes interpretações da

173



legislação fiscal. No entanto, é convicção da Administração que não ocorrerão liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

### 35. Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da Sociedade com entidades relacionadas são:


	Empresa- mãe	Outras Partes Relacionadas
<b>Saldos Ativos</b>		
Parpública	4 468,27 €	
Consest		115 950,94 €
<b>Saldos Passivos</b>		
Parpública - Dividendos	5 108 261,78 €	
Parpública	24 439,12 €	
Fundo Estamo - Gastos liquidação		5,99 €
Fundo Especial Imopoupança		894,53 €
<b>Rendimentos</b>		
Parpública	340 134,77 €	
Consest	1 621,59 €	
<b>Gastos</b>		
Parpública- gastos partilhados	305 296,83 €	

### 36. Ativos e Passivos contingentes

O Título de alienação por ajuste direto do imóvel “Quinta das Conchinhas” continha uma cláusula de compensação, caso os pressupostos subjacentes à avaliação do imóvel, elemento determinante na definição do preço, divergissem da realidade futura. Neste caso, a área do terreno e a área de construção são substancialmente inferiores ao inicialmente previsto. Não são conhecidos quaisquer outros ativos e passivos contingentes.

### 37. Eventos subsequentes relevantes

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



Handwritten signature and stamp with the number 174.

### **38. Informações relevantes**

Não aplicável.




### **39. Divulgações de natureza não contabilística**

A Sociedade:

- Não está em mora relativamente a impostos e a contribuições ou descontos para a segurança social (art.º 21 do Decreto-Lei n.º 411/91, de 17 de dezembro);
- Não detém ações próprias nem efetuou qualquer negócio que as envolvesse (art.º 324.º, n.º 2, do Código das Sociedades Comerciais);
- Não realizou transações cujos efeitos não estejam refletidos nas demonstrações financeiras (art.º 66.º-A, 1 a), do Código das Sociedades Comerciais).

Relativamente aos membros dos órgãos sociais:

- Não efetuaram quaisquer negócios com a Sociedade (art.º 397.º do Código das Sociedades Comerciais);
- Não são, nem foram, titulares de ações ou obrigações da Sociedade ou de outras sociedades com as quais aquela mantenha relação de domínio, por si ou através de quaisquer outras pessoas ou sociedades, não sendo relevante a apresentação em anexo ao relatório do órgão de administração das listas de títulos e acionistas referidas nos art.º 447.º e 448.º do Código das Sociedades Comerciais.

  175 



Lisboa, 08 de março de 2024

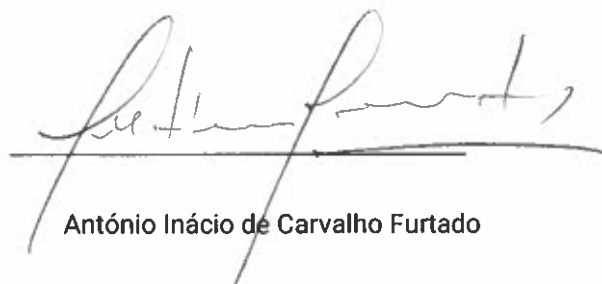
**O Contabilista Certificado**



Vitor Manuel Saraiva

Contabilista Certificado

**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

**IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 2023**

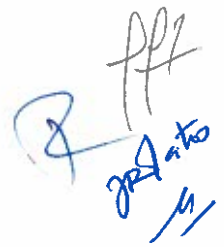


R <sup>177</sup> *[Handwritten signature]*

## Demonstrações orçamentais previsionais

### 1 – Orçamento e Plano Orçamental Plurianual

Rubrica	Designação	Períodos anteriores	Período 2023	Soma	t+1 2024	Plano orçamental plurianual			Euros
						t+2 2025	t+3 2026	t+4 2027	
<b>R1</b>	<b>Recarga corrente</b>	<b>64 524 078</b>	<b>76 037 062</b>	<b>140 561 140</b>	<b>109 542 959</b>	<b>64 386 617</b>	<b>67 185 925</b>	<b>0</b>	
	Recarga fiscal	0	0	0	0	0	0	0	
R1.1	Impostos diretos	0	0	0	0	0	0	0	
R1.2	Impostos indiretos	0	0	0	0	0	0	0	
R2	Contribuições p/ sistemas proteção social e subistemas saúde	0	0	0	0	0	0	0	
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0	0	0	0	0	0	0	
R4	Rendimentos de propriedade	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	0	
R5	Transferências Correntes	0	0	100 000	13 019 766	0	0	0	
R5.1	Administrações Públicas	0	0	0	0	0	0	0	
R5.1.1	Administração Central - Estado	0	0	0	0	0	0	0	
R5.1.2	Administração Central - Outras entidades	0	0	0	0	0	0	0	
R5.1.3	Segurança Social	0	0	0	0	0	0	0	
R5.1.4	Administração Regional	0	0	0	0	0	0	0	
R5.1.5	Administração Local	0	0	0	0	0	0	0	
R5.2	Exterior - UE	0	0	0	0	0	0	0	
R5.3	Outras	0	0	0	0	0	0	0	
R6	Venda de bens e serviços	64 524 078	75 208 758	139 732 836	96 423 193	64 286 617	67 085 925	0	
R7	Outras receitas correntes	0	728 304	728 304	0	0	0	0	
	<b>Recarga capital</b>	<b>10 293 753</b>	<b>39 544 736</b>	<b>49 838 489</b>	<b>100 450 291</b>	<b>5 293 753</b>	<b>5 293 753</b>	<b>0</b>	
R8	Venda de bens de investimento	10 293 753	37 980 453	48 274 206	81 197 853	5 293 753	5 293 753	0	
R9	Transferências de Capital	0	1 564 283	1 564 283	3 252 438	0	0	0	
R9.1	Administrações Públicas	0	0	0	0	0	0	0	
R9.1.1	Administração Central - Estado	0	0	0	0	0	0	0	
R9.1.2	Administração Central - Outras entidades	0	0	0	0	0	0	0	
R9.1.3	Segurança Social	0	0	0	0	0	0	0	
R9.1.4	Administração Regional	0	0	0	0	0	0	0	
R9.1.5	Administração Local	0	0	0	0	0	0	0	
R9.2	Exterior - UE	0	0	0	0	0	0	0	
R9.3	Outras	0	0	0	0	0	0	0	
R10	Outras receitas de capital	0	0	0	16 000 000	0	0	0	
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	0	0	0	0	0	0	0	
	<b>Recarga efetiva [1]</b>	<b>74 817 831</b>	<b>115 581 798</b>	<b>190 399 629</b>	<b>209 993 250</b>	<b>69 680 370</b>	<b>72 479 678</b>	<b>0</b>	
	<b>Recarga não efetiva [2]</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
R12	Ativos financeiros	0	0	0	0	0	0	0	
R13	Passivos financeiros	0	0	0	0	0	0	0	
	<b>Recarga total [3] = [1] + [2]</b>	<b>74 817 831</b>	<b>115 581 798</b>	<b>190 399 629</b>	<b>209 993 250</b>	<b>69 680 370</b>	<b>72 479 678</b>	<b>0</b>	



Rubrica	Designação	Períodos anteriores		Período 2023	Soma	t+1 2024	Plano orçamental plurianual		Euros
		2023	2023				t+2 2025	t+3 2026	
D1	<b>Despesa corrente</b>	<b>28 738 138</b>	<b>29 827 617</b>	<b>58 565 755</b>	<b>46 285 050</b>	<b>31 222 256</b>	<b>30 744 770</b>	<b>0</b>	
D1.1	Despesas com o pessoal	992 558	1 773 036	2 765 594	2 332 782	2 478 560	2 478 560	0	
D1.2	Remunerações Certas e Permanentes	742 055	1 378 188	2 120 243	1 815 100	1 905 855	1 905 855	0	
D1.3	Abonos Variáveis ou Eventuais	4 515	4 515	9 030	4 050	4 253	4 253	0	
D2	Segurança social	245 988	390 333	636 321	513 632	568 453	568 453	0	
D3	Aquisição de bens e serviços	6 916 207	8 481 675	15 397 882	18 909 917	9 500 000	9 500 000	0	
D4	Juros e outros encargos	781 894	350 000	1 131 894	400 000	0	0	0	
D4.1	Transferências correntes	0	0	0	0	0	0	0	
D4.1.1	Administrações Públicas	0	0	0	0	0	0	0	
D4.1.2	Administração Central - Estado	0	0	0	0	0	0	0	
D4.1.3	Administração Central - Outras entidades	0	0	0	0	0	0	0	
D4.1.4	Segurança Social	0	0	0	0	0	0	0	
D4.1.5	Administração Regional	0	0	0	0	0	0	0	
D4.2	Administração Local	0	0	0	0	0	0	0	
D4.3	Instituições sem fins lucrativos	0	0	0	0	0	0	0	
D4.4	Famílias	0	0	0	0	0	0	0	
D5	Outras	0	0	0	0	0	0	0	
D6	Subsídios	0	0	0	0	0	0	0	
D6	Outras despesas correntes	20 047 479	19 222 906	39 270 385	24 642 351	19 243 696	18 766 210	0	
D7	<b>Despesa capital</b>	<b>35 990 948</b>	<b>42 607 058</b>	<b>78 598 006</b>	<b>90 044 207</b>	<b>15 350 000</b>	<b>15 350 000</b>	<b>0</b>	
D8	Investimento	31 390 948	42 607 058	73 998 006	84 935 945	15 350 000	15 350 000	0	
D8.1	Transferências de capital	0	0	0	0	0	0	0	
D8.1.1	Administrações Públicas	0	0	0	0	0	0	0	
D8.1.2	Administração Central - Estado	0	0	0	0	0	0	0	
D8.1.3	Administração Central - Outras entidades	0	0	0	0	0	0	0	
D8.1.4	Segurança Social	0	0	0	0	0	0	0	
D8.1.5	Administração Regional	0	0	0	0	0	0	0	
D8.2	Administração Local	0	0	0	0	0	0	0	
D8.3	Instituições sem fins lucrativos	0	0	0	0	0	0	0	
D8.4	Famílias	0	0	0	0	0	0	0	
D9	Outras	0	0	0	0	0	0	0	
D9	Outras despesas de capital	4 600 000	0	4 600 000	5 108 262	0	0	0	
	<b>Despesa efetiva [4]</b>	<b>64 729 086</b>	<b>72 434 675</b>	<b>137 163 761</b>	<b>136 329 257</b>	<b>46 572 256</b>	<b>46 094 770</b>	<b>0</b>	
D10	<b>Despesa não efetiva [5]</b>	<b>10 000 000</b>	<b>35 039 571</b>	<b>45 039 571</b>	<b>49 167 528</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>	<b>0</b>	
D11	Ativos financeiros	0	35 039 571	35 039 571	49 167 528	10 000 000	10 000 000	0	
	Passivos financeiros	10 000 000	0	10 000 000	0	0	0	0	
	<b>Despesa total [6] = [4] + [5]</b>	<b>74 729 086</b>	<b>107 474 246</b>	<b>182 203 332</b>	<b>185 496 785</b>	<b>56 572 256</b>	<b>56 094 770</b>	<b>0</b>	
	<b>Saldo total [3] - [6]</b>	<b>88 745</b>	<b>8 107 552</b>	<b>8 196 297</b>	<b>24 496 465</b>	<b>13 108 114</b>	<b>16 384 908</b>	<b>0</b>	
	<b>Saldo global [1] - [4]</b>	<b>10 088 745</b>	<b>43 147 123</b>	<b>53 235 868</b>	<b>73 663 993</b>	<b>23 108 114</b>	<b>26 384 908</b>	<b>0</b>	

*Handwritten signature and initials:*  
 AN...  
 Z...  
 2023/24

## **2 - Plano plurianual de investimentos**

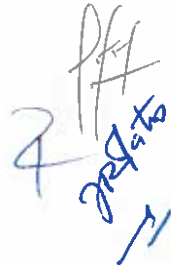
Os investimentos estão relacionados essencialmente com as intervenções nos imóveis (obras) e a aquisição de imóveis, dados como dação em pagamento de dívidas. O investimento para o triénio será financiado por receitas próprias e por recurso ao Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), através de fundos da União Europeia.



## Demonstrações de relato individual

### 1 - Demonstração do desempenho orçamental

Rubrica	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
	Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
<b>Saldo de gerência anterior</b>							
Operações orçamentais [1]	13 580 364,38	0,00	0,00	0,00	0,00	13 580 364,38	3 784 293,44
Restituição de saldos de operações orçamer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operações de tesouraria [A]					235 542,33	235 542,33	186 266,96
Receita efetiva [2]	51 235 246,71	0,00	0,00	0,00	0,00	51 235 246,71	62 639 840,99
Receita não efetiva [3]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Soma [4]=[1]+[2]+[3]</b>	<b>64 815 611,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>64 815 611,09</b>	<b>66 424 134,43</b>
Recebimentos de operações de tesouraria [B]			7 740 358,31			7 740 358,31	203 971,30
Despesa efetiva [5]	24 814 589,64	0,00	0,00	0,00	0,00	24 814 589,64	26 890 967,13
Despesa não efetiva [6]	38 736 373,14	0,00	0,00	0,00	0,00	38 736 373,14	25 952 802,92
<b>Soma [7]=[5]+[6]</b>	<b>63 550 962,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63 550 962,78</b>	<b>52 843 770,05</b>
Pagamentos de operações de tesouraria [C]			7 710 788,50			7 710 788,50	154 695,93
<b>Saldos para gerência seguinte</b>							
Operações orçamentais [8]=[4]-[7]	1 264 648,31	0,00	0,00	0,00	0,00	1 264 648,31	13 580 364,38
Operações de tesouraria [D]=[A]+[B]-[C]					265 112,14	265 112,14	235 542,33
<b>Saldo global [2]-[5]</b>	<b>26 420 657,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26 420 657,07</b>	<b>35 748 873,86</b>
Despesa primária	24 814 589,64	0,00	0,00	0,00	0,00	24 814 589,64	26 672 837,10
Saldo corrente	11 531 285,77	0,00	0,00	0,00	0,00	11 531 285,77	25 779 529,83
Saldo de capital	14 864 899,72	0,00	0,00	0,00	0,00	14 864 899,72	9 962 299,12
Saldo primário	26 420 657,07	0,00	0,00	0,00	0,00	26 420 657,07	35 967 003,89
<b>Receita total [1]+[2]+[3]</b>	<b>64 815 611,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>64 815 611,09</b>	<b>66 424 134,43</b>
<b>Despesa total [5]+[6]</b>	<b>63 550 962,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63 550 962,78</b>	<b>52 843 770,05</b>



Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
		Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
<b>R1</b>	<b>Receita corrente</b>	<b>34 729 306,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47 292 743,48</b>	
	<b>Receita Fiscal</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R3	Taxas, multas e outras penalidades	20 253,05	0,00	0,00	0,00	20 253,05	1 075 134,49	
R4	Rendimentos de propriedade	401 637,91	0,00	0,00	0,00	401 637,91	0,00	
R5	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R5.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R5.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R6	Venda de bens e serviços	34 307 415,32	0,00	0,00	0,00	0,00	46 214 537,31	
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 071,68	
	<b>Receita capital</b>	<b>16 481 468,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 340 052,60</b>	
R8	Venda de bens de investimento	16 481 468,85	0,00	0,00	0,00	0,00	15 340 052,60	
R9	Transferências e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R9.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R9.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R9.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<b>Outro</b>	<b>24 471,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 044,91</b>	
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	24 471,58	0,00	0,00	0,00	0,00	7 044,91	
	<b>Receita não efetiva</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R13	Receita com Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	





Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento				Total	Total (N-1)
		Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos		
<b>D1</b>	<b>Despesa corrente</b>	<b>22 933 020,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22 933 020,51</b>	<b>21 513 213,65</b>
D1.1	Despesas com o pessoal	1 152 142,22	0,00	0,00	0,00	1 152 142,22	894 721,32
D1.2	Remunerações certas e permanentes	908 771,80	0,00	0,00	0,00	908 771,80	661 836,05
D1.3	Abonos variáveis ou eventuais	6 894,06	0,00	0,00	0,00	6 894,06	55 614,20
D2	Segurança social	236 476,36	0,00	0,00	0,00	236 476,36	177 271,07
D3	Aquisição de bens e serviços	2 288 258,79	0,00	0,00	0,00	2 288 258,79	2 002 452,06
D4	Juros e outros encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	218 130,03
<b>D4.1</b>	<b>Transferências e subsídios correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D4.1.1</b>	<b>Transferências correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D4.1.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D4.1.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	19 492 619,50	0,00	0,00	0,00	19 492 619,50	18 397 910,24
<b>D6</b>	<b>Despesa capital</b>	<b>1 881 569,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 881 569,13</b>	<b>5 377 753,48</b>
D6	Aquisição de bens de capital	1 881 569,13	0,00	0,00	0,00	1 881 569,13	5 377 753,48
<b>D7</b>	<b>Transferência e subsídios de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>D7.1.1</b>	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>D9</b>	<b>Despesa não efetiva</b>	<b>38 736 373,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 736 373,14</b>	<b>25 952 802,92</b>
D9	Despesa com ativos financeiros	38 736 373,14	0,00	0,00	0,00	38 736 373,14	15 046 300,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 906 502,92



## 2 - Demonstração de execução orçamental da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Carréguas	P/Cobrar Ant	Receitas Liquidadas	Liquidações Anuladas	Cobranças Iniciais	Reembolsos Emendados	Reembolsos Pagos	Cobranças Liq. Ant.	Cobranças Liq. Per.	Cobranças Liq. Tot.	P/Cobrar Final	Grav Exec. Ant.	Grav Exec.
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	8 101 000,00	8 100 282,12	4 014 717,84	11 146,62	20 253,05	25,06	0,00	17 559,75	2 693,30	20 253,05	12 083 600,29	0,22	0,03
R4	Rendimentos de propriedade	224 355,00	2 190 840,45	124 650,97	72 605,97	136 637,91	0,00	0,00	84 889,72	51 748,19	136 637,91	2 105 950,73	37,84	23,07
R5	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RS.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RS.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RS.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RS.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RS.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RS.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RS.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RS.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RS.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RS.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	75 208 758,00	81 247 725,45	66 822 252,66	7 469 007,46	34 307 415,32	147 336,01	0,00	1 215 985,65	33 091 429,67	34 307 415,32	106 293 555,33	1,62	44,00
R7	Outras Receitas Correntes	728 304,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total Corrente</b>	<b>84 262 417,00</b>	<b>91 538 848,02</b>	<b>70 961 324,06</b>	<b>7 552 760,05</b>	<b>34 464 306,28</b>	<b>147 361,07</b>	<b>0,00</b>	<b>1 318 433,12</b>	<b>33 145 871,16</b>	<b>34 464 306,28</b>	<b>120 483 106,35</b>	<b>1,56</b>	<b>39,34</b>
	<b>CAPITAL</b>													
R8	Venda de bens de investimento	37 980 453,00	28 122 049,98	890 881,65	4 908 258,31	16 746 468,85	0,00	0,00	16 428 047,29	318 421,56	16 746 468,85	7 358 204,47	43,25	0,84
R9	Transferências e subsídios de capital	1 564 283,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1	Transferências de capital	1 564 283,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	1 564 283,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total Capital</b>	<b>39 544 736,00</b>	<b>28 122 049,98</b>	<b>890 881,65</b>	<b>4 908 258,31</b>	<b>16 746 468,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 428 047,29</b>	<b>318 421,56</b>	<b>16 746 468,85</b>	<b>7 358 204,47</b>	<b>41,54</b>	<b>0,81</b>
	<b>NAO EFETIVA</b>													
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total Não efetiva</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	24 472,00	0,00	24 471,58	0,00	24 471,58	0,00	0,00	0,00	24 471,58	24 471,58	0,00	0,00	100,00
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	13 580 365,00	0,00	13 580 364,38	0,00	13 580 364,38	0,00	0,00	0,00	13 580 364,38	13 580 364,38	0,00	0,00	100,00
	<b>Total</b>	<b>13 604 837,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 604 835,96</b>	<b>0,00</b>	<b>13 604 835,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 604 835,96</b>	<b>13 604 835,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>
	<b>Total Geral</b>	<b>137 411 990,00</b>	<b>119 660 898,00</b>	<b>85 457 042,27</b>	<b>12 461 018,36</b>	<b>64 815 611,09</b>	<b>147 361,07</b>	<b>0,00</b>	<b>17 746 482,41</b>	<b>47 069 128,68</b>	<b>64 815 611,09</b>	<b>127 841 310,82</b>	<b>12,91</b>	<b>34,25</b>



### 3 - Demonstração de execução orçamental da despesa

Rubrica	Descrição	P/Pagar Ant.	Dotações Corrigidas	Cativos/Descatados	Compromissos	Obrigações	Pagamentos Liq. Ant.	Pagamentos Liq. Per.	Pagamentos Liq. Tot.	Comp. a transferir	Obr. por pagar	Grav. Exec. Ant.	Grav. Exec.
D1	Despesas com o pessoal	37 962,98	1 775 522,00	0,00	1 281 764,57	1 212 164,57	34 862,75	1 117 279,47	1 152 142,22	69 600,00	60 822,35	1,96	62,93
D1.1	Remunerações certas e permanentes	21 107,54	1 378 188,00	0,00	943 166,26	943 166,26	21 107,54	887 664,26	908 771,80	0,00	34 394,46	1,53	64,41
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	12,55	7 001,00	0,00	6 894,06	6 894,06	12,55	6 881,51	6 894,06	0,00	0,00	0,18	98,29
D1.3	Segurança social	16 842,89	390 333,00	0,00	331 704,25	262 104,25	13 742,66	222 733,70	236 476,36	69 600,00	25 627,89	3,52	57,06
D2	Aquisição de bens e serviços	66 136,93	9 924 499,00	6 856 461,00	2 984 845,27	2 481 704,57	61 100,06	2 227 158,73	2 288 258,79	503 140,70	193 445,78	0,62	22,44
D3	Juros e outros encargos	0,00	350 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	1 796,53	22 088 704,00	2 583 170,00	19 502 960,97	19 502 110,97	902,00	19 491 717,50	19 492 619,50	850,00	9 491,47	0,00	88,24
	<b>Total Corrente</b>	<b>105 896,44</b>	<b>34 138 725,00</b>	<b>9 439 631,00</b>	<b>23 769 570,81</b>	<b>23 195 980,11</b>	<b>96 864,81</b>	<b>22 836 156,70</b>	<b>22 933 020,51</b>	<b>573 590,70</b>	<b>262 959,60</b>	<b>0,28</b>	<b>66,89</b>

Rubrica	Descrição	P/Pagar Ant.	Dotações Corrigidas	Cativos/Descatados	Compromissos	Obrigações	Pagamentos Liq. Ant.	Pagamentos Liq. Per.	Pagamentos Liq. Tot.	Comp. a transferir	Obr. por pagar	Grav. Exec. Ant.	Grav. Exec.
D6	Aquisição de bens de capital	553,50	34 599 147,00	0,00	11 036 944,70	1 979 013,60	0,00	1 881 569,13	1 881 569,13	9 057 931,10	97 444,47	0,00	5,44
D7	Transferência e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total Capital</b>	<b>553,50</b>	<b>34 599 147,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 036 944,70</b>	<b>1 979 013,60</b>	<b>0,00</b>	<b>1 881 569,13</b>	<b>1 881 569,13</b>	<b>9 057 931,10</b>	<b>97 444,47</b>	<b>0,00</b>	<b>5,44</b>

Rubrica	Descrição	P/Pagar Ant.	Dotações Corrigidas	Cativos/Descatados	Compromissos	Obrigações	Pagamentos Liq. Ant.	Pagamentos Liq. Per.	Pagamentos Liq. Tot.	Comp. a transferir	Obr. por pagar	Grav. Exec. Ant.	Grav. Exec.
D9	Despesa com ativos financeiros	0,00	38 736 374,00	0,00	38 736 373,14	38 736 373,14	0,00	38 736 373,14	38 736 373,14	0,00	0,00	0,00	100,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total Não efetiva</b>	<b>0,00</b>	<b>38 736 374,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 736 373,14</b>	<b>38 736 373,14</b>	<b>0,00</b>	<b>38 736 373,14</b>	<b>38 736 373,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>

	<b>Total Geral</b>	<b>106 449,94</b>	<b>107 474 246,00</b>	<b>9 439 631,00</b>	<b>73 542 888,65</b>	<b>63 911 366,85</b>	<b>96 864,81</b>	<b>63 454 097,97</b>	<b>63 550 962,78</b>	<b>9 631 521,80</b>	<b>360 404,07</b>	<b>0,09</b>	<b>59,04</b>
--	--------------------	-------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	----------------------	------------------	----------------------	----------------------	---------------------	-------------------	-------------	--------------

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

#### **4 - Demonstração de execução do plano plurianual de investimentos**

Relativamente aos investimentos, relacionados essencialmente com as intervenções nos imóveis (obras), a execução no ano ficou em cerca de 5% face à dotação corrigida, totalmente financiado por recursos próprios.

#### **Anexo às Demonstrações Orçamentais**

##### ***0 - Apresentação da empresa e do referencial de relato orçamental***

A empresa apresenta as suas demonstrações orçamentais em conformidade com a Norma Contabilística Pública (NCP) 26, emitida pela Comissão de Normalização Contabilística, no âmbito do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP). A NCP 26 entrou em vigor em 1 de janeiro de 2018, ao abrigo do n.º 1 do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro.

As presentes demonstrações orçamentais respeitam ao período anual findo em 31 de dezembro de 2023, foram preparadas a partir dos registos contabilísticos da empresa e estão apresentadas em euros.

**As notas explicativas às demonstrações orçamentais encontram-se explanadas no Capítulo do cumprimento das obrigações legais, fazendo parte integrante do Relatório de Gestão.**

*PP1*  
186  
*PP1*

### 1 - Alterações orçamentais da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Iniciais	Inscrições/Reforços	Diminuições/Anulações	Créditos Especiais	Previsões Corrigidas
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00	8 101 000,00	0,00	0,00	8 101 000,00
R4	Rendimentos de propriedade	100 000,00	124 355,00	0,00	0,00	224 355,00
R5	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	75 208 758,00	0,00	0,00	0,00	75 208 758,00
R7	Outras Receitas Correntes	728 304,00	0,00	0,00	0,00	728 304,00
<b>Total Corrente</b>		<b>76 037 062,00</b>	<b>8 225 355,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>84 262 417,00</b>
<b>CAPITAL</b>						
R8	Venda de bens de investimento	37 980 453,00	0,00	0,00	0,00	37 980 453,00
R9	Transferências e subsídios de capital	1 564 283,00	0,00	0,00	0,00	1 564 283,00
R9.1	Transferências de capital	1 564 283,00	0,00	0,00	0,00	1 564 283,00
R9.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U E	1 564 283,00	0,00	0,00	0,00	1 564 283,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Capital</b>		<b>39 544 736,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39 544 736,00</b>
<b>NÃO EFETIVA</b>						
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Não efetiva</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	0,00	24 472,00	0,00	0,00	24 472,00
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	0,00	0,00	0,00	13 580 365,00	13 580 365,00
<b>Total</b>		<b>0,00</b>	<b>24 472,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 580 365,00</b>	<b>13 604 837,00</b>
<b>Total Geral</b>		<b>115 581 798,00</b>	<b>8 249 827,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 580 365,00</b>	<b>137 411 990,00</b>

## 2 - Alterações orçamentais da despesa

Rubrica	Descrição	Dotações Iniciais	Inscrições/Reforços	Diminuições/Anulações	Créditos Especiais	Dotações Corrigidas
D1	<b>Despesas com o pessoal</b>	<b>1 773 036,00</b>	<b>304 245,00</b>	<b>301 759,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 775 522,00</b>
D1.1	Remunerações certas e permanentes	1 378 188,00	239 641,00	239 641,00	0,00	1 378 188,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	4 515,00	6 017,00	3 531,00	0,00	7 001,00
D1.3	Segurança social	390 333,00	58 587,00	58 587,00	0,00	390 333,00
D2	Aquisição de bens e serviços	8 481 675,00	3 006 090,00	1 563 266,00	0,00	9 924 499,00
D3	Juros e outros encargos	350 000,00	0,00	0,00	0,00	350 000,00
D4	<b>Transferências e subsídios correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D4.1	<b>Transferências correntes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D4.1.1	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	19 222 906,00	4 115 948,00	1 250 150,00	0,00	22 088 704,00
	<b>Total Corrente</b>	<b>29 827 617,00</b>	<b>7 426 283,00</b>	<b>3 115 175,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34 138 725,00</b>
<b>CAPITAL</b>						
D6	Aquisição de bens de capital	42 607 058,00	803 920,00	8 811 831,00	0,00	34 599 147,00
D7	<b>Transferência e subsídios de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D7.1	<b>Transferências de capital</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D7.1.1	<b>Administrações Públicas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total Capital</b>	<b>42 607 058,00</b>	<b>803 920,00</b>	<b>8 811 831,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34 599 147,00</b>
<b>NÃO EFETIVA</b>						
D9	Despesa com ativos financeiros	35 039 571,00	38 736 374,00	35 039 571,00	0,00	38 736 374,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total Não efetiva</b>	<b>35 039 571,00</b>	<b>38 736 374,00</b>	<b>35 039 571,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 736 374,00</b>
	<b>Total Geral</b>	<b>107 474 246,00</b>	<b>46 966 577,00</b>	<b>46 966 577,00</b>	<b>0,00</b>	<b>107 474 246,00</b>

## 3 - Alterações ao plano plurianual de investimentos

Não aplicável

**4 - Operações de tesouraria**

					Euros
Código das contas	Designação	Saldo inicial	Recebimentos	Pagamentos	Saldo final
0719	Outras Receitas de operações tesouraria	235 543,33	29 568,81	0,00	265 112,14
0729	Outras despesas de operações de tesouraria	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total ...</b>		<b>235 543,33</b>	<b>29 568,81</b>	<b>0,00</b>	<b>265 112,14</b>

**5 - Contratação administrativa**

Não aplicável.

**6 - Transferências e subsídios**

Não aplicável

**7 - Outras divulgações.**

Não aplicável



Lisboa, 08 de março de 2024

**O Contabilista Certificado**

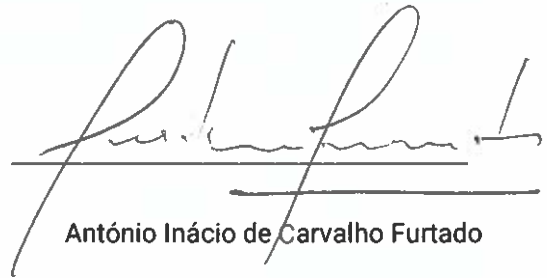


Vitor Manuel Saraiva

Contabilista Certificado

---

**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