

ESTAMO

# DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO

# DE CONTAS

**EXERCÍCIO DE 2019**

ESTAMO

# ÓRGÃOS SOCIAIS

## Conselho de Administração

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

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

Eng.º Manuel Jorge Santos – Vogal Executivo

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos – Vogal não 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.ª Maria Celeste Azevedo de Oliveira Hagatong – Presidente

Dr.ª Marta Sofia Cravo Inácio – Secretário

# ÍNDICE

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO ..... 5

1. INTRODUÇÃO ..... 6

2. ENQUADRAMENTO MACRO ..... 16

2.1. SITUAÇÃO ECONÓMICA ..... 16

2.2. MERCADO IMOBILIÁRIO ..... 18

3. ORGANIZAÇÃO E REGULAMENTOS ..... 22

4. VENDAS DE IMÓVEIS ..... 23

5. COMPRA DE IMÓVEIS ..... 24

6. PROMOÇÃO, CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO ..... 25

6.1. PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA ..... 25

6.2. CONSTRUÇÃO NOVA ..... 26

6.3. OBRAS DE REABILITAÇÃO E RECONVERSÃO DE IMÓVEIS ..... 26

7. ARRENDAMENTOS ..... 27

8. RECENSEAMENTO,INVENTARIAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO PÚBLICO ..... 29

10. FINANCIAMENTO ..... 31

11. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS ..... 35

11.1. RESULTADOS OPERACIONAIS ..... 35

11.2. RESULTADOS FINANCEIROS E RESULTADOS ANTES DE IMPOSTOS ..... 36

11.3. RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ..... 36

12. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS ..... 37

13. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE ..... 37

14. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO ..... 37

15. CONTENCIOSO ..... 38

16. OUTROS ASSUNTOS ..... 38

17.PERSPETIVAS PARA 2020 E FACTOS RELEVANTES ENTRETANTO OCORRIDOS – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO ..... 39

18. NOTA FINAL ..... 41

II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS ..... 43

1. OBJETIVOS DE GESTÃO ..... 43

2.GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO E LIMITE DE CRESCIMENTO DO ENDIVIDAMENTO ..... 56

3. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS ..... 57

4. CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO ACIONISTA ..... 58
5. REMUNERAÇÕES E OUTRAS REGALIAS ..... 58
5.1. ÓRGÃOS SOCIAIS ..... 58
5.2. REVISOR OFICIAL DE CONTAS ..... 62
5.3. AUDITOR EXTERNO ..... 62
5.4. RESTANTES TRABALHADORES ..... 62
6. ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO (EGP) ..... 62
7. DESPESAS NÃO DOCUMENTADAS ..... 63
8. RELATÓRIO SOBRE REMUNERAÇÕES ..... 63
9. RELATÓRIO ANUAL SOBRE A PREVENÇÃO DA CORRUPÇÃO ..... 64
10. CONTRATAÇÃO PÚBLICA ..... 65
11. SISTEMA NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS ..... 65
12. REDUÇÃO DE GASTOS OPERACIONAIS ..... 65
13. CONTRATAÇÃO DE ESTUDOS, PARECERES, PROJETOS E CONSULTORIA ..... 67
14. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOURARIA DO ESTADO (UTE) ..... 69
15. AUDITORIA DO TRIBUNAL DE CONTAS ..... 69
16. INFORMAÇÃO A CONSTAR NO SITE DO SPEE ..... 69
17. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS ..... 70
III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2019 ..... 72
IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 2019 ..... 135
V. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL ..... 147
VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS ..... 148

# I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Nos termos da lei e dos estatutos, o Conselho de Administração da ESTAMO vem submeter à apreciação de V. Exas., o Relatório de Gestão, as Demonstrações Financeiras e as Notas, em conformidade com as IFRS, bem como o Relatório do Governo Societário, todos relativos ao transato exercício de 2019.

## 1. INTRODUÇÃO

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

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

Deste modo, em consonância com o respetivo objeto e enquanto entidade especialmente vocacionada para a valorização e venda de património imobiliário não operacional do Estado, a Sociedade tem vindo a desenvolver e a sedimentar competências que lhe permitam a assunção dos desafios que, enquanto instrumento estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público, tem e poderá vir a ter de desempenhar.

Em agosto de 2014, a Sociedade foi integrada no Perímetro da Consolidação Orçamental das Administrações Públicas, pelo que desde 2015 e como decorrência de tal integração, o respetivo orçamento passou a ser integrado em contas nacionais.

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.

O transato exercício de 2019 fica marcado, em termos funcionais, pela mudança de sede da Sociedade, a qual deslocalizou as suas instalações para um edifício, como o anterior, também da sua propriedade, na Rua de Santa Marta, nº 55, em Lisboa.

***

Relativamente ao exercício de 2019 e como os números espelhados no presente o evidenciam, o mesmo acentuou a trajetória de excelentes resultados e de crescimento sustentável que, desde 2015, acompanhando o bom momento do setor, a Sociedade vem empreendendo.

Assim e no final do primeiro trimestre de 2019, entendeu o acionista deliberar a incorporação do resultado líquido positivo de 2018 – 37,2 M€ - e a utilização das reservas legais e outras reservas da Sociedade para compensação da totalidade dos resultados transitados negativos, passando assim a Sociedade, pela primeira vez desde 2010, a ter um capital próprio superior ao respetivo capital social.

Em termos de enquadramento geral e como aflorado, o exercício de 2019 pautou-se por um desempenho ainda mais favorável do que o registado em 2018. Com efeito, a Sociedade registou um Volume de Negócios (VN) de 119,5 M€, o qual traduz um aumento de 79,7% (53 M€) face ao ano transato. O Resultado Operacional de 76,1 M€ e o Resultado antes de Impostos de 74,9 M€, igualmente registaram um incremento, face aos números alcançados no exercício anterior, de 17,6 M€ e 22,8 M€ respetivamente (+30,1% e +43,7%), desempenho que, em simultâneo, permitiu a consolidação dos principais rácios financeiros da Sociedade, em linha com o que se vem verificando desde 2016.

Para este desempenho contribuiu, decisivamente, o aumento substancial da margem das vendas de Imóveis não estratégicos, face aos anos transatos: 26,9%. Esta margem aplicada aos 73,9 M€ de vendas de imóveis, representou um contributo desta rubrica para a receita do exercício no valor de 19,9 M€ por comparação com os 0,9 M€ de 2018.

Deste modo, foi possível realizar um volume de vendas significativamente superior ao orçamentado (73,9 M€ vs. 48 M€) sem sacrificar a margem das vendas que se havia previsto na revisão do Plano de Atividade e Orçamento para 2019 (PAO2019) (26,9% vs. 27,5%). Acresce que, ao incrementar a dinâmica no segmento de alienação de imóveis, a Sociedade antecipou, nalguns casos e em face de um possível final de ciclo, vendas que, à partida, seriam para concretizar no exercício em curso.

Adicionalmente, também a recuperação de cerca de 16 M€ de perdas reconhecidas em exercícios anteriores, consequência das operações de valorização de ativos realizadas e do otimismo que o setor imobiliário regista no presente, em paralelo com a diminuição substancial dos encargos associados ao serviço da dívida, fruto da estratégia, iniciada em

2015, de aproveitar a retoma da conjuntura para acelerar o ritmo de diminuição do endividamento por via de amortizações antecipadas da dívida (em suprimentos), tiveram contributos significativos para os resultados evidenciados.

Também graças à aposta iniciada em 2018, de valorização dos ativos imobiliários constantes da carteira da Sociedade, foi possível aumentar a área de escritórios disponíveis para arrendamento para um total de perto de 198.800 m2, um aumento de 3.527,11 m2 (1,8%) face a 2018. Daquele total, apenas 3.420 m2 estão devolutos, *i.e.* 1,7% do total, a maioria por estarem a aguardar intervenção (obras) ou porque alocados ao portfolio para venda.

No domínio dos arrendamentos e das compensações/indemnizações por ocupação, o volume de faturação em 2019 foi de cerca de 45,0 M€, o qual compara com os 54,7 M€ registados em 2018. Esta diferença de 9,7 M€ fica a dever-se, no essencial, ao facto de em 2018 se haver faturado, por referência também a anos anteriores, as compensações devidas pela utilização de dois imóveis da Sociedade – Sanatório da Ajuda e Hospital Curry Cabral - no montante de 9,3 M€, faturação que, por lapso e ao arrepio do contratualmente estipulado, não foi emitida em devido tempo. Adicionalmente, um valor de 0,7 M€ em indemnizações compensatórias foi indevidamente contabilizado como renda até 2018, facto corrigido no ano de 2019, tal como foram igualmente corrigidos, por via da respetiva anulação, 0,4 M€ de rendas indevidamente faturadas em períodos anteriores.

Desconsiderados estes efeitos extraordinários, verifica-se que o aumento da área arrendada mais do que compensou a perda de rendimento decorrente da venda, em finais de maio, ao Fundo Imopoupança gerido pela FUNDIESTAMO, de um edifício de escritórios arrendado, assim como a desocupação de parte substancial do imóvel antiga sede da Sociedade, colocada em arrendamento ainda em 2019 mas com período de carência associado: o volume de negócios neste segmento excederia ligeiramente os 45,5 M€ registados em 2018 não fora o impacto dos mencionados efeitos extraordinários.

Em face do dinamismo no segmento da venda de imóveis, o mesmo voltou a ser, no transato exercício de 2019, a principal fonte de receita na atividade operacional da Sociedade.

Semelhante dinamismo ficou espelhado na campanha de vendas lançada pela Sociedade em março de 2019, compreendendo 53 imóveis das mais distintas naturezas (terrenos, edifícios, frações autónomas) e localizações (Lisboa, Setúbal, Cartaxo, Tomar, Aveiro, Chaves, entre outras) com um valor global base de 66,2 M€, campanha da qual resultou a venda de 21

imóveis pelo valor global de 63,2 M€ ou seja, cerca de 40% da carteira oferecida ao mercado vendida por mais de 95% do preço base (preço de referência) para a respetiva totalidade.

Também em 2019 e por imposição legal decorrente da estratégia implementada no âmbito das políticas públicas de habitação, dois imóveis com peso relevante na carteira da Sociedade – Antigo Hospital Miguel Bombarda e Quartel do Cabeço da Bola, ambos em Lisboa – e na capacidade de geração de resultados futuros, foram afetos, por decreto-lei, ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) para destinação a programas de "renda acessível".

Sem cuidar de valorar a bondade de semelhante opção, dado o valor intrínseco e dimensão dos imóveis em causa, o facto de sobre eles e antes de tal afetação a Sociedade já haver posto em marcha operações urbanísticas para dar sequência ao respetivo processo de licenciamento com os inerentes custos associados e o facto de, quer num, quer noutro caso, existirem contactos com diversos investidores, num dos casos, inclusive, ponderando um arrendamento parcial e de longo prazo do imóvel para habitação jovem, a opção governativa assumida não deixará de impactar, negativamente e no curto/médio prazo, na capacidade de geração de proveitos por parte da Sociedade. Acresce que, a afetação destes imóveis ao FNRE não foi acompanhada pela assunção por este dos custos de gestão e manutenção aos mesmos associados, custos que, assim, continuam a pesar na conta de exploração da Sociedade. Finalmente, semelhante impacto (negativo) refletir-se-á também ao nível do balanço da Sociedade, pois a contrapartida da venda ao Fundo, ao revestir, supõe-se, a forma de unidades de participação, dada a natureza do fundo emitente não terá liquidez nem rendibilidade asseguradas.

No que concerne à aquisição de imóveis e não obstante se manter a estratégia, também delineada para o mandato em curso, no sentido das aquisições de imóveis serem pontuais e estratégicas, no transato ano de 2019 não foi consumada qualquer aquisição, não obstante a Sociedade tivesse tentado adquirir as frações autónomas remanescentes – duas - de um edifício de escritórios em Lisboa, do qual é já proprietária maioritária, não tendo, todavia, logrado chegar a um acordo com o vendedor quanto ao preço.

Adicionalmente e num domínio que se tem revelado um dos problemas crónicos da Sociedade desde há muito, o Saldo da Dívida de Clientes, foi possível concretizar a cobrança de vários quantitativos em atraso, avultando, de entre os mais significativos pagamentos, o do Instituto de Gestão Financeira dos Equipamentos da Justiça (IGFEJ) no montante de 6,5 M€, a par com o efetuado, também nos últimos dias de 2019, pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças

(DGTF), no montante de 13,4 M€, DGTF que liquidou assim a dívida que em compensações e indemnizações vinha acumulando desde finais de dezembro de 2018.

Deste modo, em resultado do esforço assinalável de recuperação das dívidas com mais de 90 dias, a Sociedade encerrou o transato exercício de 2019 com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 43,0 M€, o qual traduz, ao longo de 2019, uma recuperação/cobrança acumulada de dívida no valor de 20,8 M€. Por tal facto e ao invés do incremento exponencial que os anteriores exercícios haviam evidenciado – 64,9 M€ em 2015, 78,8 M€ em 2016, 103 M€ em 2017, 124,2 M€ em nov. 2018 – o Saldo de Clientes cresceu apenas 14% face ao registado em dezembro 2018 – 37,5 M€ – exercício em que a operação de cessão de créditos realizada com a PARPÚBLICA nos últimos dias do ano, já havia permitido a diminuição substancial (mais de 90 M€) no saldo daquela rubrica.

Fruto do bom desempenho no segmento de venda de imóveis, da bem sucedida recuperação de parte substancial da dívida vencida e mesmo não tendo sido concedida a *waiver* relativa à utilização do saldo de gerência de 2018 (6,3 M€) para amortização de passivos financeiros, foi possível reduzir em 40% o saldo da dívida de suprimentos o qual passou dos 59,9 M€ registados em dezembro de 2018 para os 35,9 milhões de euros que o encerramento de 2019 evidencia.

Atente-se que a redução da dívida de suprimentos teria sido ainda mais significativa (-58,3%) não fora a incorporação naquela e no último trimestre de 2019, de cerca de 11 M€ de dívida relativa a dividendos não distribuídos desde 2006/2007 que se encontravam em passivo acionista não remunerado e cujo pagamento, em meados de 2019, foi deliberado pela Sociedade, deliberação essa consentânea com a política de otimização do balanço que tem vindo a ser seguida.

Ainda que aos 35,9 M€ de dívida de suprimentos registados no final de 2019 haja que acrescentar os 27,2 M€ de dívida remunerada decorrente da concretização, pela Sociedade, da aquisição, em 2018, de um terreno em Lisboa, na Avenida Bensaúde a outra sociedade do Grupo PARPÚBLICA no âmbito de uma operação gizada pela acionista, facto é que os objetivos alcançados em 2019 permitem, pela sua dimensão e relevância, uma execução no ano de 2020 ainda mais aliviada no que ao peso dos encargos financeiros respeita.

Faz-ainda notar, que tendo o terreno atrás mencionado sido alienado em outubro de 2019, a dívida respeitante à respetiva aquisição deveria, contratualmente, ter sido liquidada nos 30

dias subsequentes. Tendo, no entanto, a acionista optado pela afetação do montante em causa à liquidação de suprimentos, o acordo de pagamento celebrado aquando da aquisição do mencionado terreno pela Sociedade foi alterado, escalonando o pagamento da dívida em duas prestações, a pagar em 2020 e 2021.

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

A par da dinamização do segmento de venda de imóveis e como referido, a Sociedade manteve igualmente, em 2019, os respetivos níveis de atividade no segmento do arrendamento (de escritórios) – 32,3 M€. Assim, prosseguiram as operações de requalificação em alguns dos seus imóveis tendo em vista a acomodação de novos arrendatários, alguns deles e à presente data já instalados e com contratos de arrendamento já concretizados.

Também a estratégia de equilíbrio da estrutura financeira da Sociedade alcançou, em 2019, notáveis resultados, tendo a mesma permitido gerar liquidez suficiente para fazer face ao pagamento, entre outros impostos, de 21,8 M€ só em IRC, amortizar 35,0 M€ de dívida remunerada e fechar 2019 com um saldo de gerência de 51,9 M€. Assim e em complemento do que atrás já se apontou, o exercício de 2020 iniciar-se-á com uma dívida em suprimentos de cerca de 35,9 M€, *i.* e., 149,1 M€ abaixo da divida homóloga a 1 de janeiro de 2018 e 24,0 M€ abaixo da divida homóloga a 1 de janeiro de 2019 (esta última, à qual há que acrescer o efeito dos 11 M€ da operação de dividendos de que atrás se deu conta).

Em paralelo com a redução substancial da dívida remunerada, também o serviço da dívida em juros que, em 2017, havia atingido os 8,8 M€, reduziu-se, em 2018, para 6,2 M€, e em 2019 para 2,4 M€, traduzindo uma variação em baixa na ordem dos 61,3% de 2018 para 2019, variação para a qual também contribuiu a redução da taxa de juro da dívida de suprimentos, que passou dos 3,367% registados em 2018 para os 2,947% de 2019.

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 2019, em linha com os critérios de mensuração das referidas IFRS e para efeitos do ajustamento do respetivo valor contabilístico, alvo de (re)avaliação por peritos avaliadores como tal registados na CMVM.

Desta (re)avaliação resultou um ganho líquido (reversão de imparidade/aumento de justo valor) de 16,0 M€, resultante de uma reversão de 11,2 M€ de imparidades constituídas no passado nos imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e de uma revalorização de 4,8 M€ nos imóveis classificados como propriedades de investimento. Estes valores comparam, igualmente em termos líquidos, com os 6,2 M€ de reversões de imparidades em imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e o 0,1 M€ de incremento de justo valor em propriedades de investimento que se haviam registado no transato exercício de 2018.

Importa 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 teria sido na ordem dos 59 M€ incrementando ainda mais os resultados que ora se apresentam.

Em razão dos fatores atrás mencionados, o resultado operacional da Sociedade em 2019 alcançou os 76,1 M€, representando um incremento de 30,1% relativamente aos 58,5 M€ de 2018.

A rubrica de Provisões, mercê da inexistência de vendas com mais-valias a partilhar com o Estado e da ausência de novos pleitos judiciais com impactos, não registou qualquer alteração face a 2018.

Em paralelo, apesar da variação em baixa de 9% que já se havia verificado de 2017 para 2018, foi possível, uma vez mais, reduzir a rubrica de Fornecimento e Serviços Externos (FSE) , redução que, na ordem dos 12%, tornou a exibir o alinhamento da trajetória da Sociedade com os objetivos de eficiência operacional e de racionalidade de custos com os quais se cometeu, desde logo perante o respetivo acionista último, o Estado.

Nesta redução de custos, novas consultas ao mercado para fornecimento de serviços de segurança, limpeza, telecomunicações e para o seguro multirrisco, revelaram-se decisivas,

permitindo, não apenas a redução de custos, mas também, no caso deste último, a melhoria de serviços e de coberturas.

Parte dos custos suportados via FSE`s, pela Sociedade, nomeadamente os relativos a consumíveis (água, eletricidade, segurança, limpeza, etc.) e manutenção de imóveis foram, como habitualmente e em conformidade com o quadro contratual existente, repercutidos/refaturados aos inquilinos. Este valor global de refaturações, foi em 2019 de 0,5 M€ registando um decréscimo de 0,1 M€ face ao registado em 2018, decréscimo associado à perda de rendas decorrente dos fatores já mencionados: venda de um edifício arrendado e perda de rendimento associada à desocupação de boa parte do edifício da anterior sede da Sociedade. Não obstante este decréscimo, as refaturações liquidadas em 2019 – 0,8 M€ - pela Sociedade superaram em cerca de 91% as liquidadas em 2018 – 0,4 M€ -, por via da faturação emitida apenas no exercício transato de quantitativos cujo proveito havia sido especializado em 2018.

Em paralelo, 2019 marcou o início dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público. Assim e neste âmbito, da consulta lançada no ano transato resultou a seleção de uma bolsa de 5 prestadores de serviços, tendo-se os trabalhos iniciado, em outubro de 2019, com um piloto de 135 imóveis selecionados pela DGTF, razão pela qual os impactos respetivos em FSE's são no exercício findo ainda negligenciáveis.

Também em linha com o sucedido em anos anteriores, a Sociedade acabou por encerrar 2019 com apenas 8 colaboradores, frutos das saídas – inesperadas – de 3 dos seus quadros, saídas que representando cerca de 25% dos respetivos meios humanos, não foram colmatadas até final do ano de 2019. Deste modo, tendo em conta o impacto de tais saídas numa estrutura de meios já de si enxuta, no exercício presente afigura-se como indispensável e urgente a respetiva recomposição.

Não obstante o atrás exposto, a rubrica de Gastos com o Pessoal aumentou, face a 2018, em cerca de 30%, fruto (i) de duas contratações efetuadas em dezembro de 2018 destinadas a colmatar saídas ocorridas em 2016 e 2017 e cujos impactos no ano da contratação foram assim marginais, (ii) da recomposição, em junho de 2018, da totalidade dos membros do Conselho de Administração até aí sem Presidente e que ao contrário do sucedido naquele exercício teve impacto na totalidade de 2019 e, finalmente, (iii) da nomeação para o Conselho

de Administração da Sociedade, em agosto de 2019, de um administrador não executivo, por inerência o Subdiretor da DGTF com competências na área de património.

No cenário que atrás e em traços breves se descreveu, também o efeito financeiro dos juros suportados, cuja variação se cifrou numa redução de 3,8 M€, influenciou positivamente o crescimento do resultado antes de impostos, o qual ascendeu a 74,9 M€ positivos, representando um acréscimo de 22,8 M€ (43,7%) em relação ao resultado positivo de 52,1 M€ alcançado no ano anterior.

Após a estimativa para o pagamento do IRC e derrama do período (≈ 20,5 M€), o resultado atinge os 54,7 M€, o qual traduz um aumento, não obstante o impacto fiscal, na ordem dos 48,2%, quando comparado com o resultado de 36,9 M€ alcançado em 2018.

Em virtude da variação ocorrida nos Ativos por Impostos Diferidos, no montante de 1,2 M€, o resultado líquido do período cifra-se em 53,5 M€ positivos, o qual, quando comparado com os 37,2 M€ registados em 2018, representa um crescimento da ordem dos 43,6%.

***

Ao excelente desempenho da Sociedade em 2019, correspondeu igualmente, em termos gerais, o cumprimento dos objetivos que, aquando da elaboração do Orçamento de 2019, se haviam previsto, com a redução da despesa recorrente e o aumento da receita global a contribuírem para o aumento do resultado líquido.

Com efeito e com impacto face ao orçamentado, o resultado depois do imposto corrente (do ano) e diferido sobre o rendimento do período, cifrou-se em 53,5 M€, correspondendo a um incremento de 52,2% - mais 18,3 M€ - face às projeções orçamentais e traduzindo o contributo da Sociedade no desígnio de equilíbrio das contas públicas.

Sinteticamente e como acima referido, as vendas ficaram cerca de 54 % acima das projeções (73,9 M€ contra 48,0 M€ projetados) libertando uma margem bruta real, no exercício de 2019, de 19,9 M€.

Nas prestações de serviços (que inclui os acima referidos 45,0 M€ em rendas e compensações/indemnizações por ocupação de imóveis), o valor alcançado em 2019 de 45,6 M€ ficou abaixo do registado no exercício de 2018 e dos cerca de 49,1 M€ previstos em orçamento. A diferença face a 2018, como em inúmeros e anteriores documentos de prestação de contas e já acima se explicou, resulta apenas do facto de, em 2018, se ter

procedido à emissão de faturação respeitante exercícios anteriores, relativamente a dois imóveis cujas compensações contratualmente estipuladas, por lapso, não estavam a ser faturadas, efeito este que, naturalmente e em 2019, não se verificou. Já quanto à diferença entre o valor executado e o orçamentado, explica-se pelo facto dos trabalhos relativos ao recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, como já mencionado, apenas terem arrancado no último trimestre de 2019, obviando assim à faturação e pagamento pela DGTF da receita orçamentalmente prevista a que os mesmos dão lugar (com a correspondente redução na rubrica de FSE)

As variações de reversões de imparidades constituídas no passado nos imóveis classificados em Inventários e a valorização dos classificados em Propriedades de Investimento, alcançaram, como referido, em termos líquidos e respetivamente, os 11,2 M€ e os 4,8 M€, por efeito da respetiva correção ao justo valor de mercado, superando largamente as expetativas. Faz-se notar que para efeitos de orçamento, por questões prudenciais e porque à mercê de fatores que a Sociedade não controla – ciclos do mercado, variações da procura/oferta -, não são projetados quaisquer impactos em sede de imparidades.

Na rubrica de FSE's, as projeções que apontavam para custos de 7,2 M€ acabaram por corresponder uma execução de 2,5 M€, ou seja, cerca de 65% aquém do valor orçamentado. Tal como também referido, para esta variação em baixa contribuiu significativamente o facto dos trabalhos relativos ao recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público se terem iniciado somente no último trimestre de 2019, não exigindo desembolsos materialmente relevantes no ano em análise, situação que, todavia, não é expetável que se repita no exercício em curso.

No que diz respeito aos Gastos com o Pessoal, o valor real ficou 10,6% abaixo do orçamentado, o que representa um montante absoluto de 0,1 M€, valor explicado, também como referido, pela saída, não orçamentada, de 3 colaboradores e pela sua não substituição até ao final do ano.

# 2. ENQUADRAMENTO MACRO

## 2.1. SITUAÇÃO ECONÓMICA

Embora, as expetativas apontassem para um crescimento da economia mundial em 2019 acima dos 3,5%, tudo aponta para que na realidade tenha crescido abaixo dos 3%, sendo este o menor crescimento mundial desde 2009. A guerra comercial entre os EUA e a China, o Brexit, os problemas no setor automóvel europeu e o impacto nos países emergentes da subida de taxas de juro pelo FED, são alguns dos principais fatores que pesaram na quebra do crescimento mundial.

Sendo Portugal uma pequena economia aberta, muito dependente da procura externa, a situação macroeconómica portuguesa não deixou de acusar os efeitos dos acontecimentos acima referidos, pelo que 2019 acabou por revelar um crescimento económico mais moderado que o esperado (+1,9%), denotando um abrandamento relativamente a 2018 (+2,4%).

O mencionado crescimento da economia nacional foi liderado pela procura interna (+2,8%), tendo as exportações crescido somente 2,5%, a par com uma taxa de inflação baixa (+0,4%) e um desemprego decrescente (6,3% no final do ano, medido em média anual), embora, relativamente a este último, o final do ano tenha evidenciado uma quebra relevante na criação de novos empregos.

Quanto ao decréscimo da inflação de 2018 para 2019, a mesma é explicada pela queda dos preços da energia e por várias medidas governamentais, como as que incidiram sobre os preços da eletricidade, transportes e telecomunicações.

Não obstante o final do programa de recompra de dívida por parte do BCE, o mercado de dívida pública manteve os juros, em 2019 e ao longo de toda a curva de rendimentos, a níveis historicamente baixos, não se antecipando, por ora e em 2020, alterações substanciais do contexto, embora se verifique que os instrumentos de politica monetária tradicionalmente usados estão a perder força de forma acelerada, tendo, entretanto, a nova presidente do BCE, anunciado que irá efetuar uma revisão completa dos objetivos de instrumentos da política monetária.

A perspetiva do "*rating*" de Portugal foi, em setembro de 2019, revista em alta pela S&P - estável para positivo no nível *investment grade* de BBB- movimento que a Moody's já havia

efetuado em agosto no nível de Baa3, o que demonstra que o esforço de consolidação orçamental é reconhecido pelos mercados financeiros permitindo manter em níveis reduzidos os custos de financiamento da República.

A melhoria do "*rating*" ficou a dever-se, em boa parte, aos resultados do processo de consolidação orçamental levado a cabo pelo Estado português, resultados que se traduzem, para 2019, na expetativa de um saldo orçamental com um défice de somente 0,1% do produto. Para a aproximação do ponto de equilíbrio contribuíram, decisivamente, o facto do crescimento esperado da receita ter superado o crescimento da despesa (4,2% e 3,2% respetivamente), a redução acentuada do pagamento de juros por via de uma gestão eficiente da dívida (emissão de nova dívida a juros baixos com amortização da dívida mais cara) e o reduzido nível de execução do investimento previsto.

O ano de 2019 foi também caracterizado pela definitiva estabilização do crédito bancário, tanto do crédito ao consumo (que já supera níveis pré-crise) como do crédito imobiliário (crédito habitação e crédito ao fomento imobiliário), o que contribuiu significativamente para manter elevados os níveis de atividade no mercado imobiliário.

Relativamente a 2020, o Governo, no cenário macroeconómico que serviu de base ao Orçamento de Estado, prevê a manutenção do crescimento económico nos 2%, um desemprego situado nos 6,1% - ligeira descida relativamente à taxa de desemprego final de 2019 (6,3%) - e um crescimento da inflação para valores entre os 1,2% e 1,4%, o que representa uma subida de quase 1%.

A grande novidade é, no entanto, a previsão do primeiro *superavit* orçamental do Estado português após 1974, no valor de 0,2% do PIB.

Tendo em consideração que um Brexit desordenado está, após as eleições gerais de Dezembro no Reino Unido e para já posto de parte, não representando assim um risco adicional para a economia portuguesa, os maiores riscos externos ao cumprimento dos objetivos macroeconómicos enunciados no Orçamento de Estado para 2020 poderão vir da escalada da guerra comercial EUA – China e EUA – EU, de uma escalada da tensão do conflito no Médio Oriente, nomeadamente EUA-Irão, de uma alteração da politica monetária acomodatícia do BCE por parte da sua nova presidente ou da pandemia que o COVID-19 arrisca causar.

Assim e dados os riscos acima enunciados, é natural e expectável que o Governo português mantenha, em 2020 e à semelhança do sucedido nos exercícios transatos, um controlo muito apertado das metas orçamentais e o objetivo da redução do *stock* de dívida publica.

### 2.2. MERCADO IMOBILIÁRIO

O ano de 2019 continuou a caracterizar-se pela forte dinâmica do mercado imobiliário em Portugal, continuando o capital estrangeiro a dominar, tanto no segmento residencial, como no comercial. Segundo as estimativas efetuadas por alguns dos agentes do setor, os investidores internacionais terão sido responsáveis por 78% do montante investido em imóveis comerciais durante o ano, mesmo tendo em consideração que os investidores nacionais duplicaram o seu peso relativamente ao ano anterior, com um total investido de 602M€. Os principais investidores internacionais no segmento comercial foram os alemães (680M€) seguidos dos norte americanos (300M€) e dos espanhóis (294M€). A Cushman estima que, no total, tenham sido investidos perto de 3.000M€ em imobiliário comercial em 2019, número que compara, com uma variação para baixo de 10%, com os 3.350M€ investidos em 2018, ano em que foram batidos todos os recordes.

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

Deste modo e em 2019, tal como se espera que ocorra no presente exercício, o desempenho deste segmento foi muito condicionado pela falta de oferta de qualidade, especialmente no segmento de escritórios de Lisboa e do Porto. Neste segmento, foram investidos 990M€ - cerca de 36% do total investido em imóveis comerciais - seguido de perto pelo segmento de retalho no qual foram comercializadas 810 lojas (256.000m2) com um valor comercial de 970M€.

Segundo valores calculados pela Cushman, até novembro de 2019, na Grande Lisboa, terão sido arrendados 172.000m2, atingindo-se o mínimo histórico de 3,9% de taxa de desocupação. Espera-se que o cômputo da totalidade de 2019 se situe num total de 190.000m2, o que, todavia, representa um decréscimo de cerca de 8% relativamente aos m2 de área colocada em 2018.

O ano de 2019 foi também um bom ano para o turismo em Portugal, (+0,2% de dormidas e +1,9% de hóspedes) o que se refletiu igualmente no aumento da oferta com a abertura de 60 novos hotéis (+3.700 quartos, ou seja, +17% de oferta), estando prevista a abertura de mais 180 estabelecimentos nos próximos 3 anos. Não menos importante é o facto de metade dos hotéis abertos em 2019 serem de cinco estrelas, o que cauciona um futuro turístico que se deseja de maior valor acrescentado por visitante.

Já o segmento residencial continuou, em 2019, a surpreender, superando todas as expetativas e inclusivamente os valores apurados em 2018, especialmente por via do aumento do crédito habitação que deverá situar-se nos 10.200 M€, comparando com os 9.800 M€ de 2018. Como a oferta habitacional não cresceu ao ritmo da procura, especialmente nos principais centros urbanos do país, os preços subiram 13,3% face ao ano de 2018, ultrapassando pela primeira vez os 2.000€ / m2, medidos com base no índice de preços do Idealista. De um modo geral, o incremento dos preços foi extensível a todas as regiões do país, à exceção do Alentejo onde os mesmo retraíram cerca de 0,4%.

Na área da Grande Lisboa, o contínuo aumento dos preços da habitação no concelho de Lisboa, embora com um abrandamento significativo no último trimestre de 2019, contagiou os concelhos limítrofes, havendo casos em que as variações anuais são superiores a 25%, como são os casos do Montijo, Barreiro e Alcochete na margem Sul do Tejo e Mafra na margem norte. Este mesmo efeito fez-se também sentir na área do Grande Porto, nomeadamente nos concelhos de Matosinhos, Vila do Conde, Póvoa do Varzim e Espinho.

No segmento da promoção imobiliária apostou-se em 2019 na construção nova, especialmente vocacionada para o residencial e nas zonas geográficas que sofreram maiores aumentos de preços por via da escassez da oferta (zonas metropolitanas de Lisboa e Porto). A provar este facto estão os dados do INE, segundo os quais no 3º trimestre de 2019 foram licenciados 5.700 edifícios novos, o que representa um aumento de 5,9% em relação ao período homólogo. Em comparação, as licenças para reabilitação aumentaram somente 3,9% no mesmo período.

Todavia, dado o incremento progressivo dos custos de construção em resultado do fator mão de obra, que é escasso, é impossível antecipar a que ponto este movimento condicionará o desenvolvimento da atividade imobiliária no exercício em curso, designadamente no segmento para o qual esta se tem primordialmente vocacionado, ou seja, o residencial.

Ainda assim e não obstante um olhar mais atento permita notar os indícios de mudança de ciclo, o ano de 2020 perspetiva-se, no mercado imobiliário, como relativamente otimista, muito por via da continuação do afluxo de capitais estrangeiros, tanto para o mercado comercial, como para o residencial.

Adicionalmente, novos conceitos de espaços concorrerão com os conceitos tradicionais do residencial e dos serviços, ditando, nos curto e médio prazos, novas tendências de mercado, como sejam o conceito de economia partilhada (ou *corevolution*), que incluem escritórios flexíveis (*coworking)*, *coliving*, *microliving* e um novo conceito de residências de estudantes e de seniores.

Tal como resulta do volume de vendas alcançado -73,9 M€ - e da margem bruta pelas mesmas obtida - 26,9% - a Sociedade soube bem tirar partido e aproveitar a conjuntura que o mercado imobiliário evidenciou ao longo de todo o exercício de 2019, tendo, em tempo útil, apostado na valorização dos seus ativos através do investimento na obtenção de instrumentos urbanísticos, assim reduzindo a incerteza para os potenciais investidores e aumentando o prémio que a margem obtida nas vendas que fez exibe.

## ATIVO LÍQUIDO

Em 2019, o Ativo Líquido da Sociedade sofreu um aumento de 15,8 M€ (+1,6%) tendo encerrado o ano em 989,4 M€. Este incremento do valor do Ativo Líquido fica a dever-se, sobretudo, à valorização dos ativos imobiliários em inventários e propriedades de investimento por via do incremento de valor resultante da respetiva reavaliação (+16 M€) e ao aumento de fundos em caixa (+45,5M€), que englobam já a mais valia realizada na alienação dos imóveis e que mais do que compensaram o valor de Balanço dos imóveis alienados

Adicionalmente, o aumento da rúbrica de clientes sofreu um incremento de somente 5,5M€, um valor baixo se comparado com o comportamento dos recebimentos médios mensais ao longo de 2019, de 1,5 M€ versus uma faturação de 3,8 M€ em rendas e compensações, algo só possível por via dos recebimentos em *cash* ocorridos em Dezembro (DGTF e IGFEJ) no valor de 19,9 M€ e do recebimento de 2,1 M€ em acumulado do ano, que em resultado do esforço

de recuperação de dívidas de clientes foram pagos por clientes com dívidas de menor expressão.

Em resultado deste aumento do ativo, a par com o aumento do resultado líquido, a autonomia financeira da Sociedade passou dos 87,3% de 2018 para os 91,4% que o exercício de 2019 evidencia.

O gráfico seguinte evidencia a evolução do ativo ao longo dos últimos 8 exercícios, cuja tendência reflete o enfoque colocado nas vendas de ativos não-estratégicos atenta a necessidade de redução de dívida:




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

O valor da carteira de imóveis da Sociedade representava, no final de 2019, cerca de 854,8 M€, valor inferior em cerca de 3,9% ao registado no ano anterior (889,1 M€).

Deste montante – *vd.* Gráfico 2 – disperso por todo o território nacional, cerca de 200,0 M€ referem-se a imóveis com contrato promessa de compra e venda (CPCV) que aguardam regularização documental, 539,7 M€ a mercadorias / inventários e 115,2 M€ a propriedades de investimento.




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

Refira-se que os dados anteriormente apresentados não refletem ainda o impacto da afetação, por decreto, dos dois ativos da Sociedade que atrás se referiram ao FNRE, ativos que, em qualquer caso, mesmo permanecendo na carteira da primeira por não haver ainda ocorrido formalmente a respetiva transmissão, deixaram, a partir daquela data, de estar efetivamente incluídos no portfolio de ativos sob gestão.

## 3. ORGANIZAÇÃO E REGULAMENTOS

Tal como no Relatório do Governo Societário melhor se detalha e expõe, a Sociedade adota e adere aos Códigos de Ética e de Política de Gestão de Riscos de Fraude, Corrupção e Infrações Conexas da acionista PARPÚBLICA, o primeiro atualizado em 2017 e a segunda já em fevereiro do corrente, bem como ao respetivo Plano de Prevenção desses riscos, atualizado em novembro de 2019.

De igual modo, os procedimentos relativos à venda de imóveis têm vindo a aperfeiçoar-se no sentido de assegurar a desejável transparência dos processos, que não obstante em concorrência com e como qualquer outro *player* do mercado, a Sociedade, enquanto integrante do Setor Público Empresarial, deve acautelar.

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

disposições constantes do Regulamento Geral de Proteção de Dados, aplicável a partir de maio do 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).

As inúmeras obrigações de reporte geradas pela integração da ESTAMO no Perímetro Orçamental e igualmente associadas à sua natureza de sociedade de capital exclusivamente público, continuaram a ser asseguradas pelos "recursos partilhados" com a acionista PARPÚBLICA.

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

## 4. VENDAS DE IMÓVEIS

Como aflorado introdutoriamente em 1. *supra*, os 73,9 M€ de volume de vendas com escritura concretizada representaram, em 2019, um incremento, face a 2018, de 20,4 M€ (+162%).

Semelhante acréscimo da componente de venda de imóveis ultrapassou as expetativas mais otimistas, representando um incremento de 25,9 M€ relativamente ao montante orçamentado.

Se o montante das vendas concretizadas foi largamente superior ao orçamentado, a margem pelas mesmas libertada, apesar de sensivelmente idêntica às projeções, (26,9% executados face a 27,5% projetados) representou um substancial incremento da margem alcançada em 2018, a qual se ficou pelos 4,4%.

Os 73,9 M€ transacionados corresponderam, integralmente, a imóveis – 23 – registados em inventários, sendo 61% terrenos urbanos para construção (terreno na Av. Alfredo Bensaúde, dois terrenos de pequena dimensão em Tomar, 12 lotes de terreno no Algarve e dois terrenos, um em Benfica e outro em Setúbal) e o remanescente, edifícios e frações autónomas.

À semelhança do sucedido nos anos anteriores, excetuando uma das vendas, as restantes foram concretizadas diretamente pela Sociedade, com as ações de *procurement* a serem desenvolvidas internamente pela área comercial respetiva, pelo que, uma vez mais, a verba prevista em orçamento para acomodar a eventual necessidade de contratação de mediadores imobiliários só foi executada em cerca de 1,5%.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das vendas escrituradas nos últimos 9 anos:

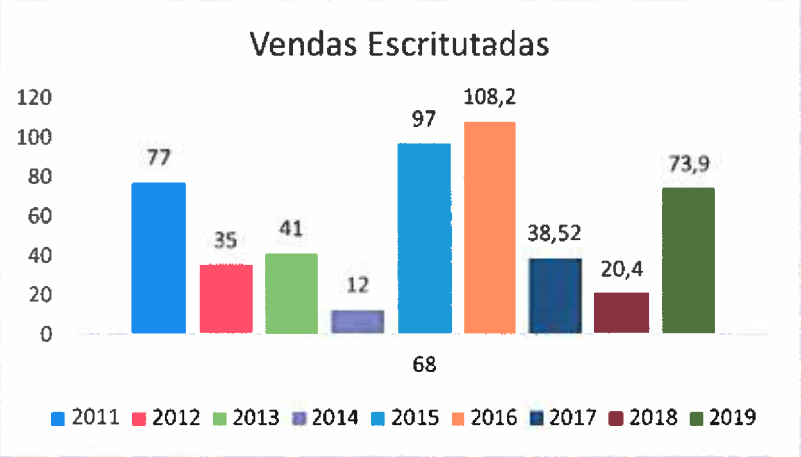


**Gráfico 3 – Evolução das Vendas Escrituradas (Milhões de Euros)**

## 5. COMPRA DE IMÓVEIS

Como referido introdutoriamente, no exercício de 2019 a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel. Não obstante e na linha da estratégia que havia sido definida no Plano de Atividades para o exercício transato, foram analisadas, pontualmente, algumas oportunidades de negócio, que pela respetiva natureza permitiriam aproveitar economias de escala e/ou ir ao encontro do interesse de potenciais arrendatários, garantindo desde o início a ocupação do imóvel a adquirir, oportunidades, todavia, que designadamente por impossibilidade de lograr um acordo quanto ao preço, não foram suscetíveis de ser concretizadas.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das compras nos últimos 6 anos.

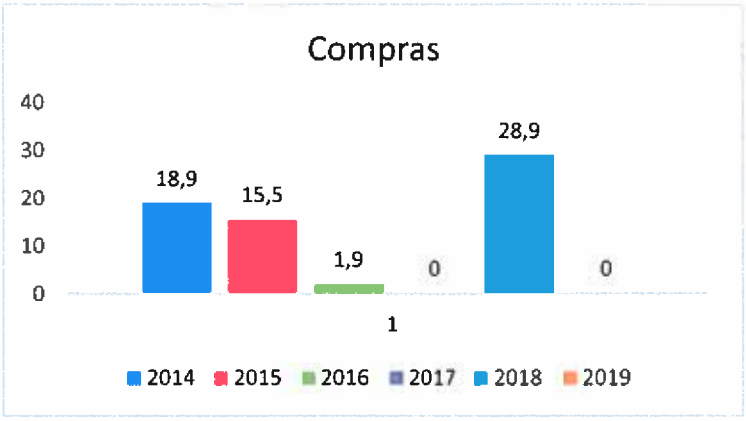


**Gráfico 5 – Compras 2014/2019 (Milhões de Euros)**

## 6. PROMOÇÃO, CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO

### 6.1. PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

Na vertente da Promoção Imobiliária, a Sociedade prosseguiu o acompanhamento das operações urbanísticas em curso e contratou novas operações urbanísticas sobre alguns dos imóveis integrantes da respetiva carteira, para assegurar e definir a respetiva edificabilidade e usos, estando já algumas destas últimas submetidas à apreciação das entidades licenciadoras.

Assim, foram contratados serviços de projeto tendo em vista a aprovação de Pedidos de Informação Prévia (PIP) às operações urbanísticas a incidir sobre os seguintes imóveis:

- Av. Dr. Alfredo Bensaúde, em Lisboa (submetido ainda no exercício de 2018);
- Palacete de Benfica, em Lisboa (submetido no exercício de 2019);
- Antigas Instalações do LNIV, em Lisboa (submetido no exercício de 2019);
- Quartel do Cabeço da Bola e Quartel de Sta. Bárbara, em Lisboa (suspenso; imóvel afeto ao FNRE);
- Quinta das Conchinhas, em Lisboa (submetido no exercício de 2019)
- Convento de São Francisco, em Setúbal (em execução);
- Antigo Colégio de São Bernardino, em Peniche (em execução);
- Rua da Imprensa à Estrela, em Lisboa (submetido e aprovado no exercício de 2019).

Tendo em vista a instalação futura de arrendatários já identificados, foram ainda contratados e já submetidos os projetos de licenciamento dos seguintes imóveis:

- Antigo Estabelecimento Prisional de Portimão, com vista à respetiva reconversão em Escola de Hotelaria e Turismo;
- Edifício de escritórios na Av. José Malhoa com vista à respetiva reabilitação e ampliação.

Não obstante o empenho da Sociedade em todo o processo e a rápida resposta dada a todas as sugestões e alterações que pela Câmara Municipal de Lisboa (CML) lhe foram formuladas ao longo do tempo, bem como o respeito por todas as orientações que lhe foram transmitidas por esta última, facto é que, quer a operação de loteamento submetida para o terreno da

Maria Droste em julho de 2014 (a qual tinha sido antecedida de um Pedido de Informação Prévia aprovado pela mesma CML), quer o Programa de Ação Territorial da Colina de Santana, iniciado em 2013 e que integra o antigo Hospital Miguel Bombarda e os Hospitais, ainda em funcionamento, de São José, Capuchos e Santa Marta, continuam a não ter qualquer desenvolvimento, tendo permanecido em 2019, uma vez mais, sem qualquer aprovação, comprometendo todos os objetivos de rentabilidade que, sobre tais ativos, a Sociedade pretenderia levar a cabo.

Recorda-se igualmente o referido em 1. *supra*, relativamente ao antigo Hospital Miguel Bombarda e ao Quartel do Cabeço da Bola, ambos afetos por decreto ao FNRE e cujas operações urbanísticas que sobre os mesmos se haviam contratado, numa lógica de *best and highest use,* perdem, no contexto presente, a sua utilidade.

### 6.2. Construção Nova

Em 2019, a Sociedade não registou qualquer atividade de construção nova.

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

Como é habitual, no decurso do exercício de 2019 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 de Santa Marta 55, Lisboa | Reabilitação integral do edifício - Fase 2 |
| Hospital do Desterro, Lisboa | Arranjo urbanístico e ligação ao espaço público |
| Av. Afonso Costa 3, Lisboa | Substituição dos sistemas de ar condicionado |
| Tribunal de Faro | Impermeabilização do terraço e pintura das empenas |
| Rua Braamcamp 90, Lisboa | Reabilitação do piso 5 |

| | |
|---|---|
| Av. Defensores de Chaves 6, Lisboa | Manutenção preventiva e corretiva |
| Rua Martens Ferrão 11, Lisboa | Reparação de rede de águas pluviais |
| Av. Visconde Valmor 72, Lisboa | Reparação do PT |
| SF de Server do Vouga | Reabilitação das fachadas e cobertura |
| Maria Droste, Lisboa | Reparação e pintura das fachadas de construção existente |
| Quartel da Trafaria | Reparação do PT |
| Av. Alfredo Bensaúde, Lisboa | Demolição de construção |
| Av. da República 16, Lisboa | Reabilitação de instalações técnicas |

De igual modo, prosseguiram os trabalhos relacionados com a Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior de diversos edifícios, com vista à obtenção das respetivas certificações, bem como a monitorização dos serviços de manutenção de edifícios, de manutenção e inspeção de elevadores e de manutenção dos postos de transformação existentes em alguns dos edifícios da Sociedade.

Foi ainda iniciado o desenvolvimento das Medidas de Autoproteção em vários edifícios nos quais a ESTAMO assume a gestão condominial, com a respetiva aprovação pela ANEPC.

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

## 7. ARRENDAMENTOS

Os proveitos anuais da Estamo com arrendamentos e indemnizações por ocupação de imóveis ascenderam, em 2019, a 33,9 M€, registando um decréscimo de 1,8% relativamente ao valor faturado em 2018 (34,5 M€) pelos motivos atrás já explicitados

A inexpressividade da quebra mesmo em face das situações registadas – venda de um imóvel de rendimento, perda de boa parte do rendimento relativo ao imóvel da anterior sede da

Sociedade e contabilização como indemnização de um montante, até 2019, classificado como renda – ficou a dever-se ao facto de, no transato exercício de 2019, terem sido iniciados 9 novos contratos de arrendamento. Em paralelo, foram igualmente encetadas as negociações e apresentada proposta para mais 3 contratos, os quais, espera-se, dever-se-ão concretizar no decurso do presente exercício de 2020. O número de contratos de arrendamento devidamente formalizados e em vigor a 31 de dezembro de 2019 era de 166.

De entre as operações concretizadas no exercício transato e como já aflorado, avulta a deslocalização das instalações da Sociedade, em conjunto com a acionista PARPÚBLICA e a FLORESTGAL, para um edifício da sua propriedade, já ocupado a 50%, em simultâneo com a colocação da totalidade da área desocupada no edifício que anteriormente ocupava num novo arrendatário, contrato de arrendamento cuja formalização se aguarda a qualquer momento. Semelhante operação, ao estar associada à concessão, ao novo arrendatário, de um período de carência de rendas até novembro do ano transato, teve impacto, mesmo que marginal, no volume de negócios da Sociedade neste segmento.

Acrescente-se que, tendo este novo arrendamento também por objeto o mobiliário que se encontrava nas antigas instalações, não apenas foi possível, sem desperdício, adquirir mobiliário adaptado às novas instalações como, em paralelo, reduzir substancialmente os custos associados à mudança.

De referir também, que no decurso de 2019 foram faturados cerca de 11,7 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.

Finalmente, importa sublinhar que dos 45,0 M€ faturados em 2019 a título de rendas e indemnizações/compensações por ocupações de imóveis, foram recebidos, em numerário, 86% - 38,9 M€ - revelando-se assim a cobrança das quantias contratualmente devidas, como habitualmente, um dos maiores riscos à atividade operacional da Sociedade com que esta se confronta e confrontou nos exercícios passados e no presente. Ainda assim e tal como se deu nota introdutoriamente, a percentagem de cobrança em 2019 evidenciou uma melhoria significativa face à cobrança média dos últimos anos, ainda que não relativamente a 2018, ano em que, fruto da operação de cessão de créditos já referida, a taxa de cobrança ascendeu a 216%. É de salientar que a melhoria registada se deve, em parte e como anteriormente

referido em outras ocasiões de reporte, ao exercício efetuado em 2018 para a clarificação de responsabilidades contratuais.

Em simultâneo, o facto de todos os pagamentos haverem sido feitos em numerário contribuiu para aliviar a tesouraria da Sociedade, permitindo-lhe, vencidos que sejam os constrangimentos orçamentais inerentes, fazer face aos inúmeros compromissos que sobre ela impendem no presente exercício (para além dos custos de gestão corrente, cerca de 28 M€ em IRC, cerca de 20 M€ em amortizações e serviço de dívida a que acrescerão os dividendos distribuídos).

## 8. RECENSEAMENTO, INVENTARIAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO PÚBLICO

Relativamente a esta nova área de atuação cometida à Sociedade e como introdutoriamente referido, deram-se os passos necessários a que os trabalhos se iniciassem efetivamente durante 2019.

Assim, no segundo semestre do ano, formalizou-se a contratação dos 5 prestadores de serviços que haviam sido selecionados na sequência do processo de consulta efetuado para o efeito no final de 2018, lançando um "projeto-piloto" com um conjunto de 135 imóveis constantes de uma listagem preparada pela DGTF, divididos pelas referidas cinco entidades. Pretende-se testar a capacidade e eficácia das empresas selecionadas e o próprio desenho da operação, a qual, pelo número e circunstâncias dos imóveis que poderão vir a estar em causa, terá de funcionar numa lógica de "linha de montagem".

Dados os termos da execução e andamento dos trabalhos efetuados até agora, provavelmente e ainda durante o primeiro trimestre do ano, a Sociedade terá de ponderar se se justificará executar a integralidade do "piloto" e lançar nova consulta para os imóveis que subsequentemente serão alvo dos trabalhos na mesma contemplados ou se, pelo contrário, o "piloto" efetuado poderá ser escalado para a integralidade dos trabalhos associados ao recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público. A ser este último o caso, é expetável que durante o primeiro trimestre de 2019 seja possível distribuir aos prestadores um conjunto adicional de imóveis cuja quantidade deverá ser muito aproximada à do "piloto".

Também em 2019 prosseguiu, com o apoio técnico da Agência da Modernização Administrativa (AMA) no âmbito de um Protocolo assinado entre esta e a Sociedade, o processo de escolha e contratualização do sistema de gestão de imóveis, que permitirá gerir, não só os imóveis próprios, como os imóveis inseridos no âmbito do projeto de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público.

À data da redação do presente documento espera-se que, durante 2020, o referido sistema seja integralmente instalado e implementado permitindo, não apenas o conhecimento integral dos imóveis por ele abrangidos, como a respetiva sistematização e gestão de modo incomparavelmente mais eficiente.

## 9. SALDO DE CLIENTES

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrará o transato exercício de 2019 com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 43,0 M€ o qual, quando confrontado com o saldo da dívida de clientes registado no mês anterior – 61,4 M€ – reflete uma notável melhoria.

Como referido, ao contrário do que aconteceu em 2018 por via da operação concretizada com a PARPÚBLICA, através da qual se procedeu a uma cessão de créditos por contrapartida da amortização de suprimentos em igual valor (90,3 M€), operação que assim reduziu consideravelmente o saldo da dívida de clientes, em 2019 a recuperação da dívida de clientes foi concretizada integralmente com a entrada de *"cash"*, tanto no caso do pagamento da dívida de 10 imóveis pela DGTF (13,4 M€), como no caso do pagamento parcial da dívida do Instituto de Gestão Financeira dos Equipamentos da Justiça (IGFEJ) (6,5 M€) ou ainda no caso do pagamento de outras dívidas com menor expressão financeira (2,1 M€).

Acrescente-se também, que em 2019, graças ao reforço da equipa efetuado em dezembro de 2018, foi possível à Sociedade implementar alguns mecanismos internos de prevenção e atuação em caso de incumprimento, que permitiram mitigar o tendencial incremento do saldo de dívidas de clientes no final do ano, levando aos resultados aqui apresentados. O valor global da dívida com mais de 90 dias recuperada durante 2019 foi de 20,8 M€, o que constitui uma melhoria assinalável face ao verificado em anteriores exercícios.

Não obstante os bons resultados, na comparação do saldo de dívidas de clientes em 2019 com o saldo homólogo de 2018, verifica-se um acréscimo de 5,5 M€ (de 37,5 M€ para 43,0 M€)

explicado quase integralmente pelo incumprimento integral de três contratos de arrendamento, relativamente aos quais, em 2019, não foi recebido qualquer valor.

## 10. FINANCIAMENTO

A cobertura dos encargos da Sociedade foi, uma vez mais, integralmente assegurada pelos proveitos decorrentes do exercício da sua atividade. A venda de imóveis, a receção mesmo que não integral de rendas, indemnizações e compensações, conjugada com uma mais agressiva recuperação de incumprimento, foi mais do que suficiente para financiar os custos recorrentes de funcionamento da Sociedade, para fazer face ao investimento efetuado nos imóveis, quer no âmbito da atividade de arrendamento, quer para potenciar a respetiva venda, para pagar impostos, com especial preponderância no IRC, e para cumprir o plano de *desalavancagem* previsto em orçamento, o qual contemplou ainda o acréscimo e amortização de 11 M€ de suprimentos por contrapartida da eliminação de dividendos de igual valor, distribuídos e não pagos entre 2006 e 2007.

Assim e no decurso de 2019, foi possível amortizar um total de 35 M€ de suprimentos, não tendo, todavia, sido concedida a *waiver* solicitada pela Sociedade para utilização do saldo de gerência de 2018 no valor de 6,3 M€, o que teria permitido acrescer este valor aos 35 M€ amortizados.

Deste modo, a Sociedade fechou o ano de 2019 com uma disponibilidade imediata de caixa de 51,9 M€, a qual corresponde ao saldo de gerência de 2019.

Dado encontrarem-se integralmente amortizadas as prestações vincendas, tanto no exercício em curso de 2020, como nos de 2021 e 2022, bem como parcialmente amortizada a prestação que se venceria em junho de 2023, previstas no Acordo de Suprimentos existente entre a Sociedade e a PARPÚBLICA, verificando-se assim que as condições naquele contempladas estavam desfasadas do que tem sido o percurso traçado no passado recente pela Sociedade – 326,7 M€ de dívida amortizada desde 2015 –, em outubro do ano transato foi assinado, entre a Sociedade e a respetiva acionista, um aditamento ao mencionado Acordo, o qual prevê a alteração do plano de amortização dos suprimentos, antecipando a amortização dos mesmos para final de 2022 em tranches de, respetivamente, 15 M€, 10 M€ e 10,9M€ em cada um dos anos do triénio 2020/2022.

Adicionalmente e como também anteriormente mencionado, a Sociedade regista ainda um outro passivo remunerado no montante de 27,2 M€, contabilizado na rúbrica de "outras contas a pagar", correspondente à divida contraída ante a SAGESECUR decorrente de uma operação gizada intragrupo pela acionista, em abril de 2018, e da qual resultou a liquidação do Fundo Estamo pela FUNDIESTAMO e a aquisição pela Sociedade, pelo preço de 28,71 M€, do terreno sito na Avenida Alfredo Bensaúde, entretanto alienado em outubro do exercício transato por 38 M€. Tal como igualmente referido, não obstante a dívida resultante da mencionada aquisição devesse ser integralmente amortizada nos 30 dias subsequentes, tendo a acionista optado pela afetação daquele montante à liquidação de suprimentos, o acordo de pagamento celebrado aquando da aquisição do mencionado terreno pela Sociedade foi alterado, escalonando o pagamento da dívida em duas prestações a pagar em 2020 e 2021.

O montante de juros de suprimentos efetivamente pagos em 2019 cifrou-se em cerca de 4,0 M€, nele se compreendendo a totalidade dos juros vencidos até ao final de 2019.

Deste montante, 2,4 M€ correspondem a juros efetivamente vencidos em 2019 (1,6 M€ relativos a suprimentos e 0,8 M€ relativos à dívida da SAGESECUR) sendo o remanescente relativo a juros vencidos em 2018. Alterou-se assim a prática de anos anteriores, em que os juros do segundo semestre eram liquidados apenas no primeiro semestre do ano seguinte. Refira-se ainda, que os 2,4 M€ de juros vencidos em 2019 comparam com os 6,2 M€ vencidos no anterior exercício de 2018 e com o valor orçamentado de 2,8 M€.

O gráfico seguinte apresenta a evolução da dívida de suprimentos a 31 de dezembro, no período 2011/2019:

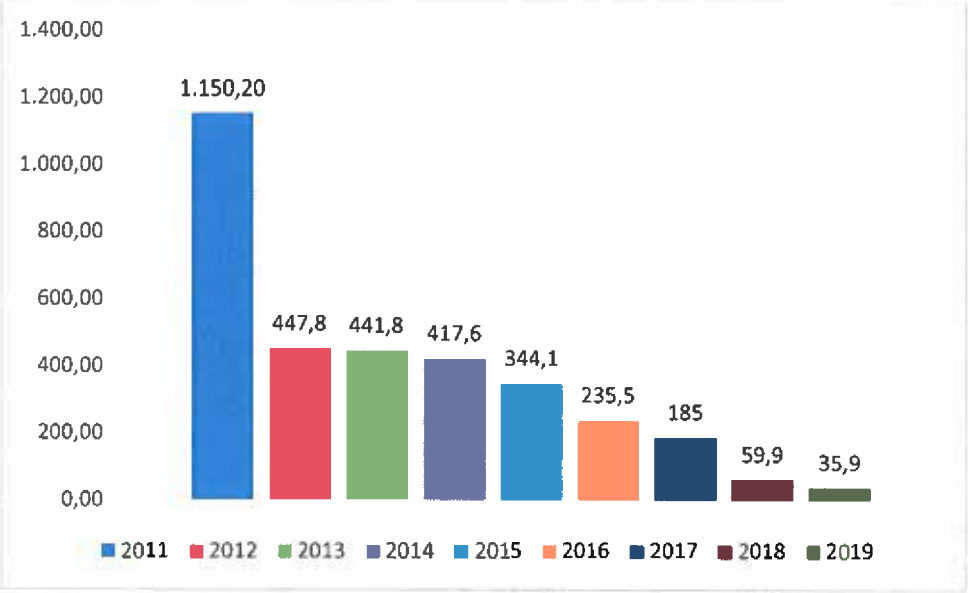


**Gráfico 6 – Evolução da Divida Financeira (Milhões de Euros)**

A taxa de juro dos suprimentos, calculada no exercício transato, tal como nos anteriores, em função do custo médio de financiamento da acionista PARPÚBLICA, reduziu-se dos 3,366% registados em 2018 para 2,9740% em 2019, apresentando-se, no gráfico seguinte, a evolução da taxa anual de juro dos suprimentos por referência ao mesmo período (2012/2019):

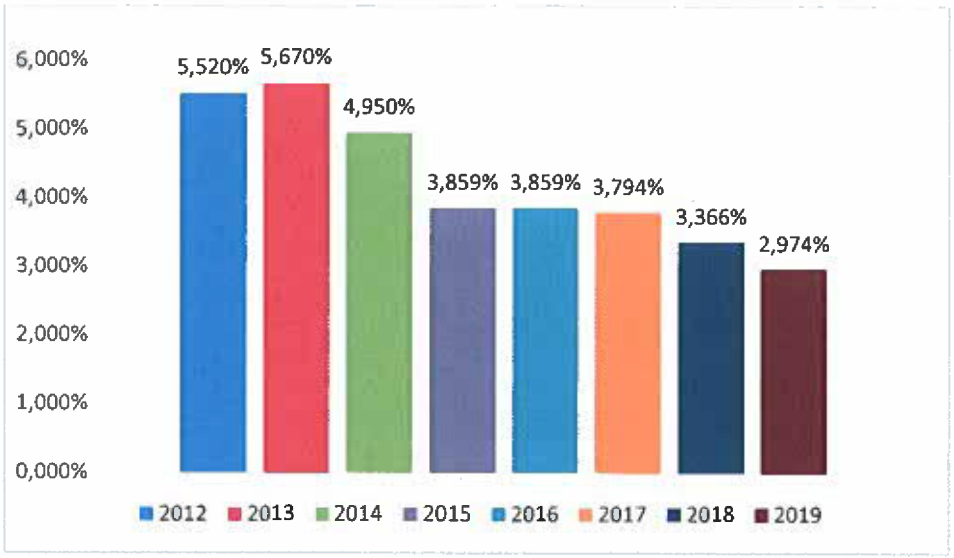


**Gráfico 7 – Evolução da Taxa de Juro dos Suprimentos (Taxa Anual)**

O gráfico seguinte apresenta a evolução, nos últimos 8 anos, do montante de juros vencidos no ano.

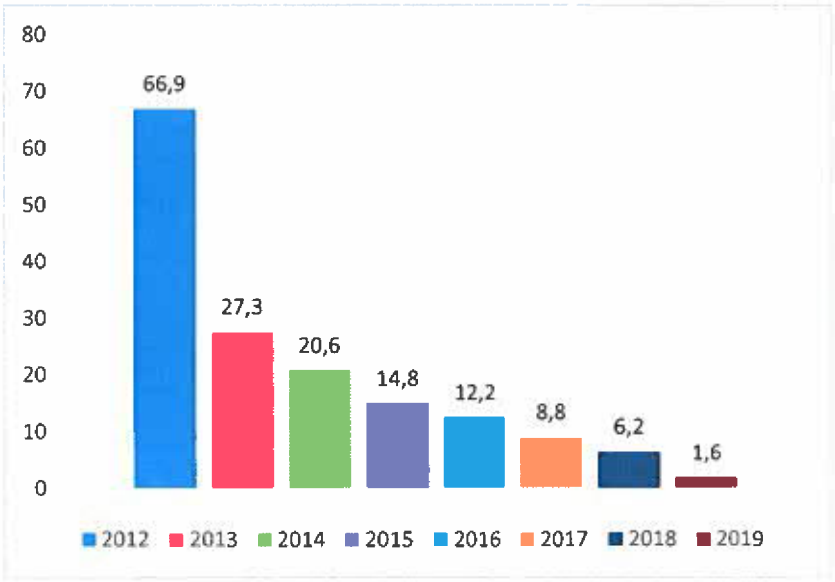


**Gráfico 8 – Evolução dos Juros e Outros Encargos Suportados (Milhões de Euros)**

O total do Passivo (Corrente e Não Corrente) sofreu uma redução – 37,7 M€ / -30,6% – tendo como consequência a igualmente acentuada melhoria do *ratio* de solvabilidade geral da Sociedade, o qual passou dos 87,4% registados em 2018, para os 91,4% que o exercício de 2019 apresenta.

## 11. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

### 11.1. RESULTADOS OPERACIONAIS

**O resultado operacional registado foi assim positivo em 76,2 M€, evidenciando um aumento de 30,1% face ao registado em 2018 (58,5 M€).**

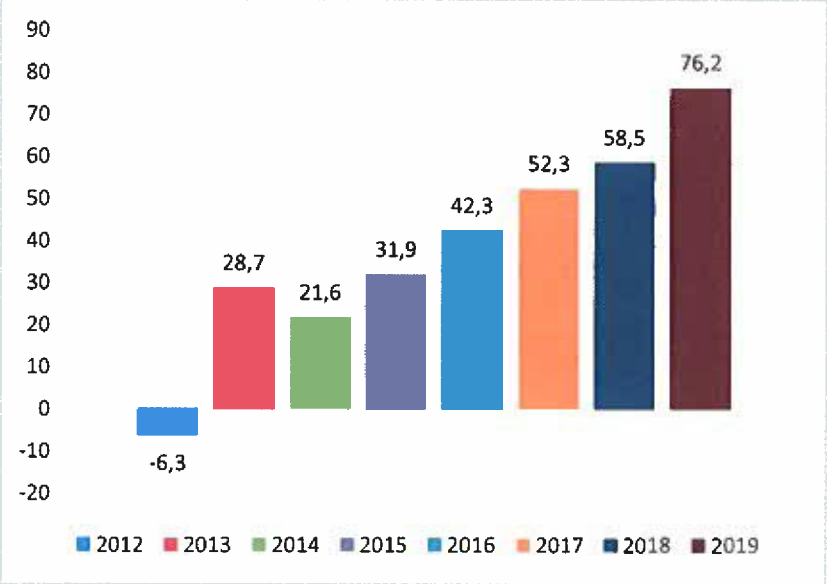


**Gráfico 9 – Evolução do Resultado Operacional (Milhões de Euros)**

Tal como se referiu, a melhoria do resultado operacional no ano de 2019 comparativamente a 2018, é explicada, não só pela reversão das perdas por imparidade de inventários e aumentos de justo valor das propriedades de investimento, que se cifraram, pelo líquido, em 16,0 M€ de euros, como também pelo incremento significativo da margem bruta das vendas para 19,9 M€.

Embora menos significativo, outro contributo para o resultado operacional apresentado foi dado pela redução de 12,0% nos Fornecimentos e Serviços Externos (FSE), representando uma diminuição de custos operacionais de cerca de 0,3 M€ face aos montantes registados no exercício de 2018.

### 11.2. Resultados Financeiros e Resultados Antes de Impostos

Os gastos financeiros em 2019 foram da ordem dos 1,6 M€, valor inferior aos 6,5 M€ registados em 2018. Este desempenho apenas foi possível devido às amortizações antecipadas de suprimentos feitas em exercícios antecedentes.

**Os resultados antes de impostos ascenderam a 74,9 M€ positivos, tendo registado um acréscimo de 22,8 M€ - +43,7% - em relação ao resultado positivo de 52,1 M€ alcançado no ano anterior.**

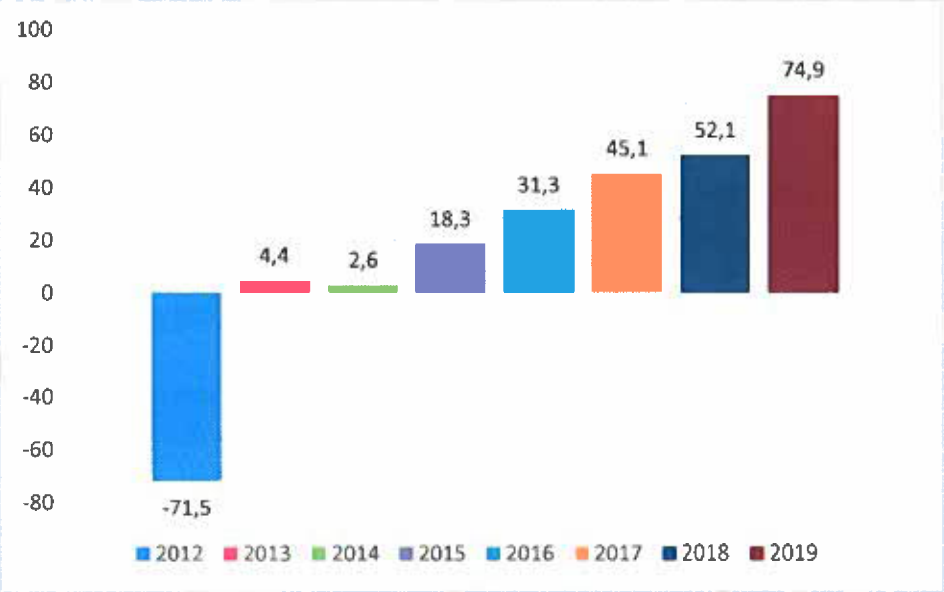


**Gráfico 11 – Evolução do Resultado Antes de Impostos (Milhões de Euros)**

### 11.3. Resultado Líquido do Exercício

O resultado após a provisão para o pagamento de IRC do período – previsão de 20,5 M€ - foi de 54,7 M€, representando um acréscimo em relação aos 36,9 milhões de euros registados em 2018 – IRC de 15,3 M€ - traduzindo a bem sucedida trajetória da Sociedade no passado recente e que igualmente justifica a inexistência, em 2019, de quaisquer prejuízos fiscais passiveis de serem utilizados para reduzir a taxa efetiva de IRC.

Depois da variação dos Ativos e Passivos por Impostos Diferidos, no montante de 1,2 M€, **o resultado líquido do período cifrou-se em 53,5 M€, o qual traduz um crescimento de 43,6% face ao resultado líquido de 2018 (37,2 M€)**.

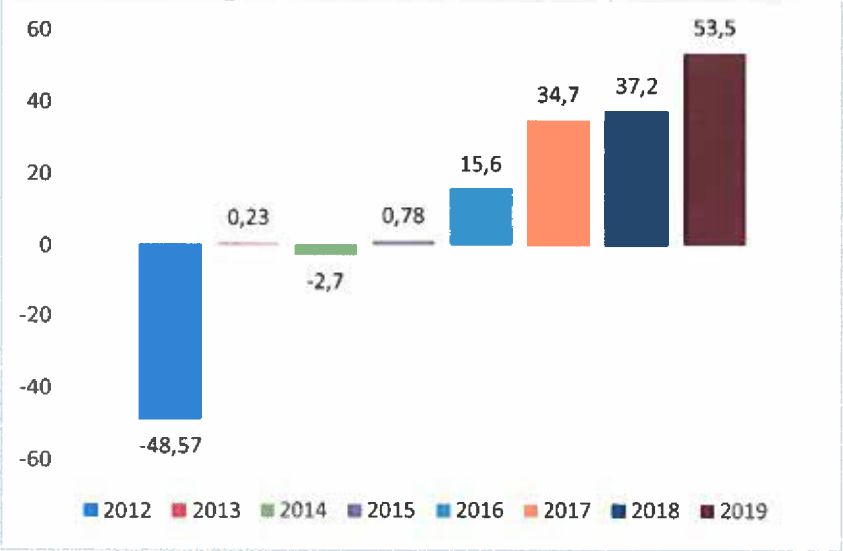


**Gráfico 12 – Evolução do Resultado Líquido (Milhões de Euros)**

## 12. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que **o resultado líquido** obtido no exercício, no montante **de 53.470.413,82 euros** seja aplicado nos termos seguintes:

- Reserva Legal 2.673.520,69 euros
- Resultados Transitados 35.837.571,01 euros
- Pagamento de Dividendos 14.959.322,12 euros

## 13. INFORMAÇÃO SOBRE O GOVERNO DA SOCIEDADE

Consta do Relatório do Governo Societário relativo a 2019 que, em conjunto com o presente, igualmente se apresenta.

## 14. DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

No decurso do exercício de 2019, o Conselho de Administração, reuniu formalmente 15 vezes estando as deliberações mais importantes subsumidas nos factos apontados no presente Relatório de Gestão.

## 15. CONTENCIOSO

A litigância manteve-se, em 2019, nos mesmos níveis reduzidos de exercícios anteriores, com um só processo judicial novo, tendo outros dois sido decididos favoravelmente à Sociedade, facto que, atentando no volume de negócios que, de um modo mais ou menos consistente, a Sociedade vem evidenciando, não deixa de ser assinalável.

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 Estamo (273/19.5BELRA 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) Ação de despejo interposta pela Sociedade, esta já em fevereiro de 2019, contra a Havaneza do Socorro, Lda., arrendatária de um espaço comercial no Hospital do Desterro com fundamento na falta de entrega do locado no seguimento da não renovação do contrato de arrendamento, que aguarda contestação da Ré;

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

## 16. OUTROS ASSUNTOS

Não existem, à data do Balanço, quaisquer dívidas da Sociedade ao Estado e 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 2020 E FACTOS RELEVANTES ENTRETANTO OCORRIDOS – ORIENTAÇÕES DE GESTÃO

Apesar das expetativas do setor para o exercício em curso continuarem a pautar-se pelo otimismo, não pode deixar de atentar-se em alguns indícios denotadores de final de ciclo, indícios que os dados divulgados pelo INE relativamente ao comportamento dos preços da habitação no último trimestre de 2019, corroboram.

Em simultâneo e como repetidamente se tem vindo a alertar, dada a permeabilidade e fragilidade da economia portuguesa a quaisquer mudanças de contexto, as tensões geoestratégicas internacionais, o Brexit ou até "simples" epidemias que desmotivem e reduzam fluxos turísticos, podem vir a impactar negativamente, quer na economia em geral, quer no setor em particular.

Relativamente a este último e a nível nacional, também eventuais mudanças de regulamentação, como a que se encontra em curso relativamente aos chamados "vistos gold" ou a implementação de novas políticas públicas (ex. programas de renda acessível) não deixarão de ter consequências – quebras de procura, maior incremento dos preços de construção acarretando o incremento objetivo do preço do produto final – cujo impacto, por ora, é insuscetível de estimar.

Obviamente, também a Sociedade, dado o espetro em que atua, não será imune às alterações conjunturais que se forem verificando, sobretudo se as políticas públicas acima mencionadas vierem, como em 2019, a exigir mais ativos ao respetivo portefólio, retirando-os da respetiva gestão.

No contexto e na componente de venda de imóveis, os objetivos perspetivam-se mais modestos do que em 2019, apontando para "apenas" 40 M€, valor este que em face da

antecipação de algumas vendas em 2019, conjugada com os fatores atrás elencados, se revela, ainda assim, de difícil cumprimento.

Refira-se que não fora a pressão para a amortização da dívida que ainda remanesce, em simultâneo com a necessidade de fazer face ao pagamento de dividendos pedidos pelo acionista e a 29 M€ de IRC, e os montantes projetados de vendas seriam, provavelmente, bem menores, visto que dada solidez do respetivo balanço, a Sociedade não necessita hoje de focalizar-se na venda de imóveis como os cerca de 500 M€ em dívida (e respetivo serviço) a obrigaram a fazer no passado recente.

Ainda assim e em linha com a estratégia preconizada pela atual equipa de gestão, as vendas circunscrever-se-ão a património, pela respetiva natureza e/ou localização, sem intrínseco valor estratégico e ao necessário para cumprir resultados e solver obrigações.

Nos demais casos, continuará a privilegiar-se a manutenção em carteira dos ativos, potenciando-os, todavia, para num futuro mais ou menos próximo, poderem libertar rendimento (e liquidez) que permitam a subsistência e manutenção dos níveis de atividade da Sociedade em conjunturas mais adversas do que a que presentemente se vive.

Deste modo, a Sociedade continuará a apostar forte no segmento do arrendamento (de escritórios) quer por via do incremento da área bruta locável (ABL) mediante intervenções de recuperação e ampliação de alguns dos imóveis em carteira, quer por via da colocação da integralidade da ABL disponível.

Pontualmente e dependendo do risco/viabilidade económica do negócio, poderão vir a ser equacionadas operações pontuais no segmento da habitação, tal como, pontualmente também e de acordo com os mesmos critérios, a Sociedade poderá vir a equacionar a compra de alguns novos imóveis.

Obviamente e no presente exercício de 2020, continuarão a ser envidados todos os esforços no sentido de que a execução da cobrança de rendas e compensações tenha taxas ainda superiores às já alcançadas nos exercícios transatos e, em simultâneo, que o saldo da dívida de clientes seja progressivamente reduzido, sob pena de, inelutavelmente e para fazer face às necessidades de tesouraria que lhe são colocadas, as vendas de imóveis da Sociedade serem forçadas a permanecer em níveis elevados.

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

Em paralelo, a Sociedade prosseguirá empenhadamente e em estreita articulação com a DGTF, os trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, esperando que, até final de 2020, o processo esteja perfeitamente oleado e os imóveis dele objeto possam atingir os 4 dígitos.

Também em 2020, a Sociedade poderá eventualmente vir a incorporar outra participada da PARPÚBLICA, a CONSEST, num projeto de reestruturação que, desenhado desde 2015, circunstâncias várias não permitiram até à data concretizar.

Certo é que, para fazer face aos objetivos e propósitos de 2020 e muito por causa das saídas ocorridas em 2019, a estrutura de meios humanos da Sociedade terá novamente de ser reforçada, quer na vertente técnica, quer na vertente jurídica, esta assaz pressionada pelos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público anteriormente referidos.

Em conclusão, dir-se-á que tendo presente a inevitabilidade dos fatores que não controla, a Sociedade tudo continuará a fazer para que, graças aos fatores que pode (e deve) controlar, os resultados a apresentar no exercício que agora se inicia, não desmereçam os que ficam assaz documentados nas páginas do presente Relatório.

## 18. NOTA FINAL

A primeira nota de grande apreço vai para os colaboradores da Sociedade, os que saíram e os que ficaram, sem os quais nada do que consta neste Relatório teria sido possível. Não obstante as bem conhecidas dificuldades, a insuficiência de meios e a inexistência de outros estímulos que não a satisfação do trabalho bem feito, souberam motivar-se sempre que necessário para, em conjunto, conseguirem alcançar os bons resultados que 2019 deixa à vista, resultados que só a eles são devidos.

Semelhante nota de apreço é também extensível aos colaboradores da PARPÚBLICA que, no âmbito da partilha de recursos intragrupo, com a ESTAMO estreitamente colaboram.

O Conselho de Administração agradece igualmente à acionista PARPÚBLICA a cordialidade da respetiva relação, agradecendo também as relações de interação que tem vindo a manter com o Conselho Fiscal, bem como o apoio e a colaboração que tem recebido do Senhor Revisor Oficial de Contas.

Finalmente, o agradecimento deste Conselho de Administração a todas as entidades públicas com as quais interage – DGTF, AMA, IGFEJ, SGPCM, entre muitas outras – pela colaboração e disponibilidade que das mesmas sempre tem recebido.

Lisboa, 4 de março de 2020

O Conselho de Administração

Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Assinado de forma digital por Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Dados: 2020.03.20 23:40:48 Z

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Presidente

Assinado por : **Maria João Alves Sineiro Canha**
Num. de Identificação: BI06928737
Data: 2020.03.21 15:33:05+00'00'

Drª Maria João Alves Sineiro Canha

CHAVE MÓVEL

Manuel Jorge Santos
Assinado de forma digital por Manuel Jorge Santos
Dados: 2020.03.21 17:17:50 Z

Eng.º Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal Não Executivo

# II. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS

O Conselho de Administração da Sociedade pauta a sua atuação pelo respeito integral dos normativos legais e regulamentares, aos quais uns e outra se encontram sujeitos.

Assim, nos capítulos e quadros seguintes é evidenciado o cumprimento das orientações legais mais significativas e dos objetivos de gestão, começando-se por estes últimos.

## 1. OBJETIVOS DE GESTÃO

### 1.1. Objetivos de 2019 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 – 2018/2020 -, não foram ainda formalizados indicadores quantitativos para aferição dos objetivos de gestão no presente mandato, aferição sujeita, em primeira linha, a parecer do Conselho Fiscal.

Não obstante, 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, orientações cujo cumprimento pela equipa de gestão importa agora explicitar.

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;

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

Tal como se deu nota em idêntico documento de prestação de contas relativo ao transato exercício de 2018, 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**

Uma vez mais, os resultados apresentados ao longo do Relatório de Gestão dão boa medida, não apenas do cumprimento, mas da superação deste objetivo.

Com efeito, o resultado operacional da Sociedade cresceu 30,1% de 2018 para 2019 e, em simultâneo, o respetivo endividamento reduziu-se em 43,6%.

Fruto da conjugação destes dois fatores, entre outros, o resultado líquido da Sociedade, antes de impostos, foi, em 2019, de 74,9 M€ o qual compara com o registado em 2018, de 52,1 M€ (+43,7%).

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

Dos números apresentados no ponto anterior resulta como inegável que, à semelhança do que já tinha acontecido em 2018, o exercício de 2019 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.

Adicionalmente e traduzindo as preocupações ambientais assumidas desde o início do presente mandato, prosseguiram as iniciativas de reciclagem e de redução do consumo de plástico, as preocupações de sustentabilidade social e ambiental traduzidas, concretamente, na continuidade da experiência iniciada em 2018 num dos imóveis do respetivo portfolio, pela celebração de um protocolo de economia circular, com o objetivo do aproveitamento, em "segunda vida", de baterias de viaturas elétricas carregadas através de soluções de energia renovável. Em paralelo, 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 vão, desde a melhoria da envolvente opaca exterior dos edifícios com instalação de sistemas de caixilharias termicamente mais eficientes, à 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).

Já em finais do ano transato, 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, quiçá a concretizar experimentalmente ainda no presente exercício, 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 estreita e harmónica articulação da Sociedade com a Direção Geral do Tesouro e Finanças. 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.

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

Tal como no ano transato se referiu, trata-se de indicador cuja avaliação melhor será feita por terceiros. Todavia, a (reduzida) litigância em curso, inexpressiva face ao volume de negócios, e que se reduziu ainda mais de 2018 para 2019, - 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**

Se já haviam sido plenamente atingidos em 2018, em 2019 estes objetivos foram absolutamente superados.

Com efeito e como resulta do Relatório de Gestão, a rubrica de FSE's, mesmo depois de 5 anos a cair consecutivamente, reduziu em 2019 12,0% face a 2018 e, simultaneamente, o ratio de eficiência operacional melhorou, dos 6,20% atingidos em 2018 para os 4,46% espelhados no encerramento do exercício transato.

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

De tudo o acima exposto, resulta igualmente a superação deste objetivo. Com efeito:

- A Sociedade recuperou 20,8 M€ de dívidas vencidas há mais de 90 dias, levando a que o incremento do Saldo de Clientes, que tinha vindo a crescer exponencialmente nos exercícios anteriores e mesmo com o efeito da operação extraordinária realizada em finais de 2018 com a PARPÚBLICA, aumentasse apenas em 5,4 M€, (14,3%) de dezembro de 2018 para dezembro de 2019;

- A dívida remunerada reduziu-se em 35 M€ dos quais cerca de 11 M€ correspondendo a dividendos distribuídos em 2006/2007 e nunca pagos, convertidos em suprimentos e pagos de imediato em outubro de 2019. Mesmo com o acréscimo dos 11 M€ em causa, face ao registado em dezembro de 2018, a dívida remunerada registou, em 2019, uma redução da ordem dos 27,6%;

- O ratio de autonomia financeira cresceu dos 87,3% de 2018 para os 91,4% que o exercício de 2019 apresenta;

- Em simultâneo, o ratio de solvabilidade da Sociedade incrementou-se em 53,4% (de 6,9x para 10,6x).

Em resultado do que fica exposto, o incremento do valor da ação a par com a redução em 27,6% do *stock* da dívida em suprimentos, traduzem o claro incremento da capacidade de remuneração do capital acionista, ao qual tem de juntar-se, forçosamente, a geração, em função do resultado, de mais 20 M€ de IRC (15 M€ em 2019 por referência a 2018) e derrama destinados ao acionista último, o próprio Estado.

## Execução do Plano de Atividades e Orçamento 2019 (PAO 2019)

Aos bons resultados de 2019 correspondeu igualmente uma execução orçamental excedentária, com as receitas (*maxim* vendas de imóveis) a superarem largamente as projeções que se haviam efetuado e a despesa a funcionar em sentido inverso ou seja, a ficar aquém das projeções.

Unidade: Euro

| Rubricas | 2019 | | 2019 | |
|---|---|---|---|---|
| | Real | Orçamental | Desvios | |
| | | | Valor | % |
| **ATIVO** | | | | |
| **Ativo não corrente** | | | | |
| Ativos fixos tangíveis | 126 011,82 | 313 439,29 | - 187 427,47 | -60% |
| Ativos intangíveis | 339,31 | 614,10 | - 274,79 | -45% |
| Ativos sob direito de uso | 79 607,50 | - | 79 607,50 | - |
| Propriedades de investimento | 115 171 500,00 | 110 289 316,00 | 4 882 184,00 | 4% |
| Outras contas a receber | 24 271 069,30 | 24 087 154,46 | 183 914,84 | 1% |
| Ativos por impostos diferidos | 8 839 381,59 | 9 330 275,44 | - 490 893,85 | -5% |
| | **148 487 909,52** | **144 020 799,29** | **4 467 110,23** | **3%** |
| **Ativo corrente** | | | | |
| Inventários | 739 667 778,07 | 761 955 334,13 | - 22 287 556,06 | -3% |
| Clientes | 42 985 684,34 | 59 969 893,50 | - 16 984 209,16 | -28% |
| Estado e outros entes públicos | 323 064,41 | 323 972,06 | - 907,65 | 0% |
| Outras contas a receber | 6 017 700,11 | 5 581 951,82 | 435 748,29 | 8% |
| Diferimentos | 54 142,64 | 53 101,28 | 1 041,36 | 2% |
| Caixa e depósitos bancários | 51 874 323,65 | 6 341 441,48 | 45 532 882,17 | 718% |
| | **840 922 693,22** | **834 225 694,27** | **6 696 998,95** | **1%** |
| **Total do Ativo** | **989 410 602,74** | **978 246 493,56** | **11 164 109,18** | **1%** |
| **CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO** | | | | |
| **Capital próprio** | | | | |
| Capital realizado | 850 000 000,00 | 850 000 000,00 | - | 0% |
| Reservas legais | 468 331,83 | 468 331,83 | - | 0% |
| Outras reservas | - | - | - | |
| Resultados transitados | - | - | - | |
| | **850 468 331,83** | **850 468 331,83** | **-** | **0%** |
| **Resultado líquido do período** | **53 470 413,82** | **35 133 328,54** | **18 337 085,28** | **52%** |
| **Total do Capital Próprio** | **903 938 745,65** | **885 601 660,37** | **18 337 085,28** | **2%** |
| **Passivo** | | | | |
| **Passivo não corrente** | | | | |
| Provisões | 6 580 569,66 | 48 000,00 | 6 532 569,66 | 13610% |
| Financiamentos obtidos | 20 906 502,92 | 52 078 108,04 | - 31 171 605,12 | -60% |
| Contratos de locação finaceira | 50 336,79 | - | 50 336,79 | - |
| Acionistas / Sócios | - | 10 948 724,16 | - 10 948 724,16 | -100% |
| Passivos por impostos diferidos | 3 291 592,44 | 2 598 451,28 | 693 141,16 | 27% |
| Outras contas a pagar - imóveis | 14 960 164,64 | - | 14 960 164,64 | - |
| | **45 789 166,45** | **65 673 283,48** | **- 19 884 117,03** | **-30%** |
| **Passivo corrente** | | | | |
| Fornecedores | 119 388,81 | 785 158,08 | - 665 769,27 | -85% |
| Estado e outros entes públicos | 8 615 091,59 | 12 893 418,70 | - 4 278 327,11 | -33% |
| Financiamentos obtidos | 14 960 164,64 | - | 14 960 164,64 | - |
| Contratos de locação finaceira | 30 474,54 | - | 30 474,54 | - |
| Diferimentos | 1 742 146,68 | 1 590 350,46 | 151 796,22 | 10% |
| Outras contas a pagar | 2 015 424,38 | 11 702 622,47 | - 9 687 198,09 | -83% |
| Outras contas a pagar - imóveis | 12 200 000,00 | - | 12 200 000,00 | - |
| | **39 682 690,64** | **26 971 549,71** | **12 711 140,93** | **47%** |
| **Total do Passivo** | **85 471 857,09** | **92 644 833,19** | **- 7 172 976,10** | **-8%** |
| **Total do Capital Próprio e do Passivo** | **989 410 602,74** | **978 246 493,56** | **11 164 109,18** | **1%** |

A Administração

| Rubricas | 2019 | | 2019 | |
|---|---|---|---|---|
| | Real | Orçamental | Desvios | |
| | | | Valor | % |
| Vendas | 73 899 500,00 | 48 000 000,00 | 25 899 500,00 | 54% |
| Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas | -54 011 719,66 | -34 800 000,00 | -19 211 719,66 | 55% |
| **Margem bruta** | **19 887 780,34** | **13 200 000,00** | **6 687 780,34** | **51%** |
| Prestações de serviços | 33 892 116,80 | 37 300 000,00 | -3 407 883,20 | -9% |
| Fornecimentos e serviços externos | -2 463 968,98 | -5 202 227,25 | 2 738 258,27 | -53% |
| Gastos com pessoal | -897 715,42 | -1 001 464,62 | 103 749,20 | -10% |
| Imparidade de inventários(perdas/reversões) | 11 171 792,11 | 0,00 | 11 171 792,11 | - |
| Provisões | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| Imparidade (dividas a receber) | -468 632,04 | -75 668,21 | -392 963,83 | 519% |
| Aumentos/reduções de justo valor | 4 826 834,00 | 0,00 | 4 826 834,00 | - |
| Outros rendimentos e ganhos | 12 900 930,76 | 11 846 588,90 | 1 054 341,86 | 9% |
| Outros gastos e perdas | -2 676 875,14 | -1 772 742,72 | -904 132,42 | 51% |
| **Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos** | **76 172 262,43** | **54 294 486,10** | **21 877 776,33** | **40%** |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização | -112 754,19 | -67 606,08 | -45 148,11 | 67% |
| **Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)** | **76 059 508,24** | **54 226 880,02** | **21 832 628,22** | **40%** |
| Juros e rendimentos similares obtidos | 504 977,86 | 219 742,72 | 285 235,14 | 130% |
| Juros e gastos similares suportados | -1 644 544,73 | -2 008 818,95 | 364 274,22 | -18% |
| **Resultado antes de impostos** | **74 919 941,37** | **52 437 803,79** | **22 482 137,58** | **43%** |
| Imposto s/ rendimento do período | ***-20 249 332,32*** | ***-17 304 475,25*** | ***-2 944 857,07*** | 17% |
| **Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos** | **54 670 609,05** | **35 133 328,54** | **19 537 280,51** | **56%** |
| Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos | ***-1 200 195,23*** | ***0,00*** | ***-1 200 195,23*** | - |
| **Resultado líquido do período** | ***53 470 413,82*** | ***35 133 328,54*** | **18 337 085,28** | **52%** |

Sublinhe-se que, à semelhança de anos anteriores, não foram contemplados em orçamento, nem consequentemente executados, quaisquer investimentos financeiros.

A redução do endividamento correspondeu aos 35 M€ que se haviam orçamentado, dado não haver sido concedida a *waiver* solicitada para utilização do saldo de gerência (6,3M€).

Do confronto das demonstrações financeiras previsionais com as demonstrações financeiras reais que *infra* se apresentam, é possível verificar, globalmente, o grau de execução do plano de atividades e orçamento do ano de 2019 cujos principais desvios, entretanto, se justificaram ao longo do Relatório de Gestão.

## 1.2. Execução do Orçamento carregado no SIGO/SOE

**Síntese da Execução de 2019**

Atentas as orientações estratégicas atrás mencionadas, a execução orçamental de 2019 foi caracterizada por uma liquidação de receita muito superior às projeções, tanto por via da venda de imóveis (74,1 M€ *versus* 40 M€) como pela recuperação de dívidas de rendas e indemnizações acumuladas (recebimentos em *cash* de 40,2 M€ versus 27,6 M€).

O *ratio* receita/despesa corrigidas pautou-se assim pelo *superavit* já que, em termos de execução real de 2019, a uma despesa global de 69,5 M€ corresponderam 121,4 milhões de euros de receita efetivamente cobrada, dando origem a um saldo de gerência do ano (2019) de 51,9 M€.

**Análise**

**Recursos Financeiros**

**Recursos Financeiros globais disponíveis em 2019 e principais fontes de financiamento**

No exercício de 2019, como nos anteriores, a atividade da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada pelas receitas próprias – vendas de imóveis / arrendamentos / prestação de serviços – geradas com a respetiva atividade, sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

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

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista *vs.* a arrecadada no ano 2019 (valores acumulados), ressaltando a receita por cobrar de anos anteriores, embora num valor substancialmente inferior ao valor de início do ano de 2018 (37,5 M€ versus 101 M€):

Controlo Orçamental da Receita - 2019

Euro

| Classificação económica | | Previsões iniciais (3) | Previsões corrigida (4) | Receitas por cobrar no início do ano (5) | Receitas liquidadas (6) | Liquidações anuladas (7) | Receitas cobradas brutas do ano e de anos anteriores (8) | Receita cobrada líquida (9) | Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)+(6)-(7)-(8) | Grau de execução orçamental das receitas | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Código (1) | Descrição (2) | | | | | | | | | Face às Prev. iniciais (11)=(9)/(3) | Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4) |
| FONTE DE FINANCIAMENTO 513: | | | | | | | | | | | |
| 04 | TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES | 0 | 19 794 | 0 | 23 780 | 0 | 19 794 | 19 794 | 3 987 | n.d. | 100% |
| 04.02.99 | Multas e penalidades diversas | 0 | 19 794 | 0 | 23 780 | 0 | 19 794 | 19 794 | 3 987 | n.d | 100% |
| 05 | RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE | 0 | 1 584 211 | 849 697 | 0 | 0 | 0 | 0 | 849 697 | n.d. | - |
| 05.03.04 | Administração Local | 0 | 1 584 211 | 849 697 | 0 | 0 | 0 | 0 | 849 697 | n.d. | 0% |
| 07 | VENDA BENS E SERV. CORRENTES | 47 516 399 | 47 516 399 | 37 567 036 | 46 797 338 | 1 328 005 | 40 204 010 | 40 202 301 | 43 034 067 | 85% | 85% |
| 07.02.02 | Estudos, Pareceres, Proj e Cons | 4 160 000 | 4 160 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% | 0% |
| 07.02.99 | Outros | 555 000 | 555 000 | 737 118 | 1 008 314 | 589 412 | 1 031 322 | 1 010 108 | 135 912 | 182% | 182% |
| 07.03.02 | Rendas de Edifícios | 34 030 790 | 34 030 790 | 27 823 755 | 35 775 310 | 528 593 | 30 332 540 | 30 332 046 | 32 738 426 | 89% | 89% |
| 07.03.99 | Outros | 8 770 609 | 8 770 609 | 9 006 164 | 10 013 714 | 0 | 8 860 147 | 8 860 147 | 10 159 730 | 101% | 101% |
| 08 | OUTRAS RECEITAS CORRENTES | 0 | 33 929 | 0 | 474 580 | 0 | 474 580 | 474 580 | 0 | n.d. | 1399% |
| 08.01.99 | Outras | 0 | 33 929 | 0 | 474 580 | 0 | 474 580 | 474 580 | 0 | n.d | 1399% |
| 09 | VENDAS DE BENS INVESTIMENTO | 40 000 000 | 40 000 000 | 29 501 739 | 73 835 500 | 0 | 74 106 984 | 74 106 984 | 29 230 255 | 185% | 185% |
| 09.03.04 | Adm. Pública - Adm. Central - SFA | 40 000 000 | 40 000 000 | 29 501 739 | 73 835 500 | 0 | 74 106 984 | 74 106 984 | 29 230 255 | 185% | 185% |
| 15 | REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS | 0 | 166 882 | 0 | 285 205 | 0 | 285 205 | 285 205 | 0 | n.d. | - |
| 15.01.01 | Receitas Consignadas-RNAP | | 166 882 | | 285 205 | 0 | 285 205 | 285 205 | 0 | n.d | 171% |
| FONTE DE FINANCIAMENTO 522: | | | | | | | | | | | |
| 16 | SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR | 0 | 6 341 506 | 0 | 6 272 487 | 0 | 6 272 487 | 6 272 487 | 0 | n.d | 99% |
| 16.01.03 | Na posse do serviço-Consignado | 0 | 6 341 506 | 0 | 6 272 487 | 0 | 6 272 487 | 6 272 487 | 0 | n.d | 99% |
| | TOTAL | 87 516 399 | 95 662 721 | 67 918 472 | 127 688 850 | 1 328 005 | 121 363 060 | 121 361 251 | 73 118 006 | 139% | 127% |

São de destacar os seguintes factos relevantes:

a) No agrupamento "07 – Vendas de bens e serviços correntes", a execução ficou aquém do valor orçamentado em cerca de 4 M€, fruto de, como explicado, não terem ainda sido faturados e pagos pela DGTF, os trabalhos desenvolvidos pela Sociedade no âmbito do recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público.

b) No agrupamento "08 – Outras receitas correntes", espelha-se o reembolso da caução prestada pela Sociedade para garantir o efeito suspensivo do recurso por ela interposto para o Tribunal da Relação de Lisboa de uma decisão proferida em primeira instância, recurso que tendo obtido provimento, foi subsequentemente confirmado por acórdão do Supremo Tribunal de Justiça.

c) Já no que se refere ao agrupamento "09 – Venda de Bens de Investimento", os 74,1 M€ do mesmo constantes evidenciam o esforço feito no exercício transato para acelerar a venda de imóveis não estratégicos, desde logo para atenuar impactos de eventuais mudanças de ciclo. Este montante incluiu ainda o pagamento das prestações relativas à venda de 3 imóveis aos Municípios de Cascais e de Mafra, nos termos com os mesmos contratualizados. Relativamente aos imóveis detidos para venda, o valor recebido no decurso de 2019, é apresentado no quadro infra:

**VALORES RECEBIDOS DE JANEIRO A DEZEMBRO DE 2019**

| RECEBIMENTO VENDA DE IMÓVEIS - JANEIRO A DEZEMBRO 2019 | RECEBIDO EM 2019 | Observação |
|---|---|---|
| Mafra - Largo da Boavista | 127 731,62 € | Prestação da venda escriturada em anos anteriores |
| Câmara Municipal de Cascais - Quartel da Bateria | 77 729,30 € | Prestação da venda escriturada em anos anteriores |
| Câmara Municipal de Cascais - Hospital Ortopédico | 216 023,30 € | Prestação da venda escriturada em anos anteriores |
| Av. Independência das Colónias s/n, em Setúbal | 765 000,00 € | Venda escriturada em 2019 |
| Av. José Malhoa, 11, em Lisboa | 16 550 000,00 € | Venda escriturada em 2019 |
| Palacete de Benfica, 382, 384, em Lisboa | 6 050 000,00 € | Venda escriturada em 2019 |
| Prédio Urbano sito em Perogil, Tavira | 300 000,00 € | Venda escriturada em 2019 |
| Rua da Tebaida, 9, em Setúbal | 991 500,00 € | Venda escriturada em 2019 |
| R. Angelina Vidal, em Lisboa | 10 750 000,00 € | Venda escriturada em 2019 |
| Instituto da Vinha e do Vinho de Chaves | 176 000,00 € | Venda escriturada em 2019 |
| Fração "M" do prédio urbano sito na Avenida Infante de Sagres - Quarteira | 11 200,00 € | Venda escriturada em 2019 |
| Avenida Dr. Alfredo Bensaúde | 38 000 000,00 € | Venda escriturada em 2019 |
| Instituto da Vinha e do Vinho da Lourinhã | 56 000,00 € | Venda escriturada em 2019 |
| Quinta da Raiz lote 25 e 26, Tomar | 25 800,00 € | Venda escriturada em 2019 |
| **TOTAL RECEBIDO JANEIRO A DEZEMBRO DE 2019** | **74 096 984,22 €** | |

d) O montante cobrado no agrupamento "15 – Reposições não Abatidas aos Pagamentos" de 0,3 M€ está relacionado com a devolução por parte da ATA de taxas e impostos pagos em anos anteriores referentes ao adicional de IMI, bem como a devolução por parte de outros fornecedores, designadamente, devolução de seguros de responsabilidade civil imputados aos imóveis que, entretanto, foram vendidos;

e) O agrupamento "16 – Saldo da gerência anterior" - no montante de 6,3 M€, reflete a integração do saldo de gerência de 2018, o qual, por efeito da natureza de Entidade Pública Reclassificada (EPR) atribuída à Sociedade, foi integrado em receita no valor transitado.

## Análise da Despesa

**Controlo Orçamental da Despesa - 2019**

Euro

| Classificação económica | | Dotações Iniciais (3) | Dotações corrigidas (4) | Cativos (5) | Descativos (6) | Compromissos assumidos (7) | Despesas pagas | Diferenças | | | Grau de execução orçamental das despesas | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Código (1) | Descrição (2) | | | | | | Ano (8) | Dotação não comprometida (9)=(4)-(5)+(6)-(7) | Saldo (10)=[(4)-(5)+(6)]-(8) | Compromissos por pagar (11) = (7)-(8) | Face à Dot. Inicial (12)=[(8)/[(3)-(5)+(6)] | Face à Dot. Corrigida (12)=[(8)/[(4)-(5)+(6)] |
| **FONTE DE FINANCIAMENTO 513** | | | | | | | | | | | | |
| 01 | DESPESAS COM O PESSOAL | 1.024.080 | 1.109.210 | 395.837 | 200.000 | 913.325 | 872.726 | 48 | 40.647 | 40.599 | 105% | 96% |
| 02 | AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS | 7.235.529 | 8.267.455 | 5.017.798 | 0 | 3.103.246 | 2.458.124 | 146.411 | 791.533 | 645.122 | 111% | 76% |
| 03 | JUROS E OUTROS ENCARGOS | 5.976.350 | 5.976.350 | 0 | 0 | 4.009.497 | 4.009.497 | 1.966.853 | 1.966.853 | 0 | 67% | 67% |
| 06 | OUTRAS DESPESAS CORRENTES | 15.907.187 | 26.813.955 | 1.624.545 | 0 | 23.471.864 | 23.468.230 | 1.717.546 | 1.721.180 | 3.634 | 164% | 93% |
| 07 | AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL | 18.302.930 | 6.279.106 | 56.528 | 0 | 5.085.607 | 3.739.961 | 1.136.971 | 2.482.617 | 1.345.647 | 20% | 60% |
| 10 | PASSIVOS FINANCEIROS | 35.000.000 | 35.000.000 | 0 | 0 | 35.000.000 | 35.000.000 | 0 | 0 | 0 | 100% | 100% |
| | **TOTAL FF 513** | **83.446.076** | **83.446.076** | **7.094.708** | **200.000** | **71.583.540** | **69.548.538** | **4.967.828** | **7.002.830** | **2.035.002** | **91%** | **91%** |

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

Dois dos agrupamentos com maior expressão ao nível do projeto de orçamento, "03 – Juros e outros encargos" e "10 – Passivos financeiros" decorrem da dívida em suprimentos contraída pela Sociedade no passado.

Tal como se deu conta no Relatório de Gestão, em 2019 a Sociedade procedeu à amortização de 35 M€ do montante em dívida, o qual foi acrescido, face ao saldo registado em 31 de dezembro de 2018 (59,9 M€), de 11 M€ relativos a dividendos distribuídos, mas não pagos em 2006 e 2007. Fruto deste acréscimo, ocorrido no terceiro trimestre do ano, a dívida em suprimentos registava, em 31 de dezembro de 2019, o montante de 35,9 M€ já após a amortização referida de 35 M€.

Tal como também se referiu, dado que o acordo de Suprimentos existente entre a Sociedade e a respetiva acionista se encontrava, mercê das sucessivas amortizações antecipadas de dívida do passado recente, desfasado da realidade, foi consensualizada a respetiva alteração sendo o pagamento da dívida (residual) existente escalonado para o período de 2020/2022, com as amortizações a serem feitas anualmente nos seguintes valores: cerca de 15,0 M€ em 2020, 10,0 M€ em 2021 e 10,9 M€ em 2022.

O valor orçamentado para pagamento de juros - de 6,0 M€ – não foi integralmente executado. Com efeito mercê do diferencial gerado por uma taxa de juro inferior à praticada em 2018 aquando da elaboração do orçamento e a uma redução da dívida que, em 2018, atingiu os 97,9 M€ (125,1 M€ de redução de suprimentos e um aumento de 27,16 M€ por via do novo financiamento da SAGESECUR) dos quais cerca de 90 M€ resultantes da operação efetuada com a PARPÚBLICA nos últimos dias daquele exercício e tão pouco prevista orçamentalmente, foi possível, sem pôr em causa a estimativa orçamental nesta rubrica, concretizar o pagamento, não apenas dos juros vencidos no segundo semestre de 2018, como igualmente a totalidade dos juros vencidos no transato exercício de 2019.

No agrupamento 02, a execução da despesa ficou em 76% do montante projetado em orçamento. Este agrupamento foi, todavia, reforçado em 1 M€, dado a dotação inicial se revelar insuficiente para o exercício da atividade operacional (normal) da Sociedade. Refira-se igualmente, que a despesa considerada neste agrupamento englobava 4,0 M€ destinados, unicamente, ao lançamento dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, trabalhos que, em articulação com a Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), a Sociedade foi chamada a desempenhar. Tendo em conta que nesta área, os trabalhos desenvolvidos em 2019 só tiveram início no quarto trimestre do ano, o impacto orçamental deles decorrente foi, como patente, inexpressivo.

Com efeito, importa explicitar que, aquando da elaboração, em agosto de 2018, do respetivo Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (PAO2019), a Sociedade havia estimado, no Subagrupamento 02, um total de despesa no montante de 7,2 M€, estimativa esta assente, à semelhança do acontecido com o orçamento do ano anterior, num acréscimo de 4 M€ sobre os custos operacionais correntes, em virtude da necessidade de fazer face aos encargos a que haveria de responder no exercício de 2019 relativos aos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público.

Os 4 M€ de custos teriam como contrapartida, do lado da receita, 4,16 M€, sendo o delta de 4% a remuneração da Sociedade pela assunção daquelas (novas) tarefas.

O mencionado incremento da despesa em 4 M€ foi, em conformidade com as Instruções para a Elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão de 2019, objeto da necessária autorização pela tutela da Sociedade -no âmbito da aprovação do PAO 2019.

Pese embora o atrás referido, a publicação da Lei do Orçamento do Estado para 2019 trouxe consigo cativações de 69% no Subagrupamento 02, as quais, não apenas impossibilitariam o

desempenho das novas tarefas conexas com o património imobiliário público, como tornavam impossível a continuidade da atividade operacional da Sociedade, a qual recorde-se, assenta na gestão de uma carteira de mais de 350 imóveis espalhados por todo o território nacional (edifícios de escritórios, frações de serviços, tribunais, quarteis, instalações de segurança) boa parte deles arrendados/utilizados por serviços públicos e muitos dos quais (por exemplo serviços de finanças) em edifícios sujeitos ao regime da propriedade horizontal em que a Sociedade atua como qualquer outro condómino.

Por tal facto, houve que proceder ao reforço do mencionado subagrupamento, reforço que em razão do facto dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público só terem arrancado em força no último trimestre do ano, se bastou com o milhão de euros atrás mencionado.

Em paralelo e ainda que sem o impacto do Subagrupamento 02, também o Subagrupamento 01 foi alvo de cativações superiores a 51% na rubrica de combustíveis, como evidenciado nas Demonstrações Orçamentais *infra*, tornando inviável que os Colaboradores da Sociedade pudessem cumprir as respetivas funções de monitorização e assistência aos imóveis espalhados por todo o território nacional e até o cumprimento da verba legalmente atribuída à equipa de gestão neste âmbito.

Finalmente, a execução da despesa orçamentada em gastos com pessoal cifrou-se em 96%, traduz o impacto das vicissitudes dos contratos de trabalhos de alguns dos colaboradores (saídas não projetadas, licenças de distinta natureza) aliado ao facto das saídas ocorridas em 2019 não haverem sido colmatadas até ao final do exercício.

**Recursos Humanos**

Em consequência das inúmeras obrigações de reporte geradas pela integração da ESTAMO no Perímetro do Orçamento do Estado e dada a incapacidade do quadro de pessoal permanente da Sociedade de responder ao manifesto incremento de solicitações, na ausência de colaboradores próprios nos domínios administrativo, financeiro, de reporte e recursos humanos, os procedimentos passaram, nestas áreas e fruto da reestruturação ocorrida em 2015, a ser assegurados por alguns colaboradores da *holding* PARPÚBLICA, cedidos parcialmente à Sociedade para desempenho nesta das funções atrás mencionadas numa lógica de recursos partilhados, destinada a aumentar a eficiência por via da eliminação de redundâncias e, em simultâneo, a conter o incremento dos encargos com pessoal.

**Resultados Previstos e Análise de Desvios**

Do atrás exposto e mesmo com os fatores adversos que atrás se explicitaram, resulta ter sido bastante favorável a execução orçamental de 2019, com a cobrança das receitas a superar largamente as projeções, fruto do incremento na componente de venda de imóveis e da cobrança de dívidas com mais de 90 dias, receita que assim superou igual e notoriamente a despesa efetuada no mesmo período, a qual revela taxas de execução manifestamente aquém das que se haviam orçamentado, nomeadamente nos agrupamentos 01, 02 e 07

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

Nos termos definidos no n.º 1, do artigo 58º, da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2019) o crescimento do endividamento em 2019 face a 2018 ficou limitado a 2%.

Como decorre do que anteriormente se expôs, não apenas o endividamento da Sociedade não cresceu no exercício transato, como ainda se reduziu em 40,1% face aos valores registados na execução de 2018.

Deste modo e como resulta dos números e trajetória apresentados no Relatório de Gestão, verifica-se que a Sociedade tem feito uma gestão dos fluxos de caixa e da alocação das responsabilidades de investimento consideravelmente conservadora e prudencial, consistindo a aceleração dos ritmos de redução do endividamento no mais relevante instrumento para prevenir as incertezas associadas às operações financeiras, desde logo o risco de taxa de juro.

Esta gestão prudencial fica patente na redução substancial do serviço da dívida no período 2015/2019 retratada no quadro seguinte:

| Anos | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|
| Encargos Financeiros (€) | 1 644 544,73 | 6 155 545,60 | 8 819 395,86 | 12 149 258,74 | 14 754 825,56 |
| Taxa Média de Financiamento (%) | 2,947% | 3,366% | 3,794% | 3,859% | 3,859% |

| Passivo Remunerado | 2019 | 2018 | Variação 19/18 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valores (€) | | Valor | % |
| Financiamento Remunerado (Corrente e Não Corrrente) | 35 866 668 | 59 917 943 | -24 051 276 | -40,1% |
| - do qual concedido pela DGTF | - | - | - | |
| Aumentos de Capital por dotação | - | - | - | |
| Aumentos de Capital por conversão créditos | - | - | - | |

| | |
|---|---|
| Novos investimentos | |

## 3. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS

Da aplicação dos critérios constantes da Resolução do Conselho de Ministros 34/2008, de 22 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Despacho nº 9870/2009, de 13 de abril, resulta que o Prazo Médio de Pagamentos (PMP) da Sociedade foi, em 2019, de 23 dias, verificando-se assim uma redução de 1 dia quando comparado com o PMP de 2018.

| PMP | 2019 | 2018 | Variação 19/18 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Valor | % |
| Prazo (dias) | 23 | 24 | -1 | -4,2% |

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

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

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

Nos termos do no Decreto – Lei nº 65- A/2011, de 17 de maio, a Sociedade contempla os seguintes atrasos nos pagamentos:

| Dívidas Vencidas | Valor (€) | Valor das dívidas vencidas de acordo com o art. 1.º DL 65-A/2011 (€) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 0-90 dias | 90-120 dias | 120-240 dias | 240-360 dias | > 360 dias |
| Aq. de Bens e Serviços | 49 735,25 | - | - | - | - |
| Aq. de Capital | 13 575,19 | | | | |
| Total | 63 310,44 | - | - | - | - |

A dívida constante do quadro *supra*, em qualquer caso toda ela inferior a 90 dias, decorre de situações excecionais, com origem, quer na emissão de faturação indevida/irregular por parte dos fornecedores, quer, muitas vezes, pela não junção atempada, por parte daqueles, das certidões comprovativas da regularidade da respetiva situação junto da Autoridade Tributária e da Segurança Socia.

Em qualquer caso, as medidas implementadas pela Sociedade desde 2018, no sentido de criar procedimentos internos que permitam uma mais rápida validação e pagamento da faturação recebida, contribuíram decisivamente para a progressiva redução do prazo de pagamentos, redução de que o exercício de 2019 é exemplar.

## 4. CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO ACIONISTA

O cumprimento das recomendações do acionista encontra-se devidamente explicitado em 1.1. supra, em sede de Objetivos para 2019 e Grau de Execução.

## 5. REMUNERAÇÕES E OUTRAS REGALIAS

### 5.1. Órgãos Sociais

Evidenciam-se neste ponto, os valores das remunerações dos Órgãos Sociais, atentas as disposições constantes do Capítulo VI do Decreto de Lei nº 71/2007, de 27 de março, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto de Lei nº 8/2012, de 18 de janeiro (Estatuto do Gestor Público), bem como as orientações estabelecidas pelo Despacho nº 764/SETF/2012, de 24 de maio.

a) Mesa Assembleia Geral

Através de decisão do acionista de 15 de junho de 2018, destinada a produzir efeitos em 18 de junho do mesmo ano foram eleitos para o mandato 2018-2020 os membros da mesa da Assembleia Geral que em seguida, com as remunerações auferidas no exercício transato, se discriminam:

| Mandato (Início - Fim) | Cargo | Nome | Valor da Senha | Valor Bruto Auferido |
|---|---|---|---|---|
| 2018-2020 | Presidente | Maria Celeste Azevedo de Oliveira Hagatong | 575,00 € | 1 725,00 € |
| 2018-2020 | Secretário | Marta Sofia Cravo Inácio | 375,00 € | 1 125,00 € |
| | | | | **2 850,00 €** |

b) Conselho de Administração

Também os membros do Conselho de Administração foram eleitos para o mandato de 2018/2020 por decisão do acionista de 15 de junho de 2018, produzindo os mesmos efeitos, no caso do Presidente e da Vice-Presidente, a 18 de junho de 2018 e no caso do Vogal Executivo, em 2 de julho daquele ano.

Já em julho do transato exercício de 2019, a Tutela articulou com a acionista a alteração dos estatutos da Sociedade no sentido da ampliação do respetivo Conselho de Administração para 4 elementos, um dos quais Vogal Não Executivo e, por inerência, o Subdiretor Geral da DGTF com competências na área do património. Na sequência desta alteração estatutária e após formalização da acionista, em agosto de 2019 o Subdiretor Geral do Património da DGTF passou a integrar a equipa de gestão da Sociedade como Vogal Não Executivo.

Durante o exercício de 2019, os cargos e atividades exercidas em simultâneo pelos membros do Conselho de Administração da ESTAMO noutras sociedades e outras atividades relevantes exercidas foram as seguintes:

*Mandato 2018-2020*

| Mandato | Cargo | Nome | Designação | | OPRLO | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (Início - Fim) | | | Forma (1) | Data | Sim/Não | Entidade de Origem | Entidade Pagadora (O/D) | N.º de Mandatos |
| 2018-2020 | Presidente | Alexandre Boa-Nova Santos | DUE | 15/06/2018 | N | - | D | 1 |
| 2018-2020 | Vogal | Maria João Alves Sineiro Canha | DUE | 15/06/2018 | N | - | D | 2 |
| 2018-2020 | Vogal | Manuel Jorge Santos (1) | DUE | 15/06/2018 | N | - | D | 1 |
| 2018-2020 | Vogal Não Executivo | Miguel Correia Marques dos Santos | DUE | 01/08/2019 | N | - | D | 1 |

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

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

| Membro do CA | Acumulação de Funções | | |
|---|---|---|---|
| | Entidade | Função | Regime |
| Alexandre Boa-Nova Santos | Consest, S.A. | Presidente do Conselho de Administração | Público |
| Maria João Alves Sineiro Canha | Consest, S.A. | Vogal Executivo do Conselho de Administração | Público |
| Manuel Jorge Santos | Consest, S.A. | Vogal Executivo do Conselho de Administração | Público |
| Miguel Correia Marques dos Santos | Direção Geral do Tesouro e Finanças | Subdiretor-Geral | Público |

| Membro do CA (Nome) | EGP | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Fixado [S/N] | Classificação [A/B/C] | Remuneração mensal bruta (€) | |
| | | | Vencimento Mensal | Despesas Representação |
| Alexandre Boa-Nova Santos | S | B | 4 864,34 € | 1 945,74 € |
| Maria João Alves Sineiro Canha | S | B | 4 377,90 € | 1 751,16 € |
| Manuel Jorge Santos | S | B | 3 891,47 € | 1 556,59 € |
| Miguel Correia Marques dos Santos | S | B | 972,87 € | -- |

Nota: Às remunerações do quadro acima é aplicada uma redução de 5%

| Membro do CA (Nome) | Remuneração Anual - 2019 (€) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Fixa (1) | Variável (2) | Valor Bruto (3) = (1) + (2) | Reduções Remuneratórias (4) | Valor Bruto Final (5) = (3)-(4) |
| Alexandre Boa-Nova Santos | 91 670,65 € | 0 | 91 670,65 € | 4 583,53 € | 87 087,12 € |
| Maria João Alves Sineiro Canha | 82 304,57 € | 0 | 82 304,57 € | 4 115,23 € | 78 189,34 € |
| Manuel Jorge Santos | 73 159,71 € | 0 | 73 159,71 € | 3 657,99 € | 69 501,72 € |
| Miguel Correia Marques dos Santos | 5 711,94 € | 0 | 5 711,94 € | 285,60 € | 5 426,34 € |

| Membro do CA (Nome) | Benefícios Sociais (€) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Subsídio de Refeição | | Regime de Proteção Social | | Encargo Anual - Seguro de Vida | Encargo Anual - Seguro de Saúde | Outros | |
| | Valor/Dia | Montante pago - Ano | Identificar | Encargo Anual | | | Identificar | Valor |
| Alexandre Boa-Nova Santos | 6,91 € | 1 527,11 € | SS | 20 683,17 € | NA | 2 170,91 € | - | - |
| Maria João Alves Sineiro Canha | 6,91 € | 1 492,56 € | SS | 18 569,96 € | NA | 1 149,19 € | - | - |
| Manuel Jorge Santos | 6,91 € | 1 485,65 € | SS | 16 506,66 € | NA | 2 809,24 € | - | - |
| Miguel Correia Marques dos Santos | NA | NA | NA | NA | NA | NA | - | - |

| Membro do CA (Nome) | Encargos com Viaturas - 2019 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Viatura atribuída | Celebração de contrato | Valor de referência da viatura | Modalidade (1) | Ano Início | Ano Termo | Valor da Renda Mensal | Gasto Anual com Rendas * | Prestações Contratuais Remanescentes |
| Alexandre Boa-Nova Santos | S | S | 40 789,38 | Renting | 2018 | 2022 | 563,86 | 6 857,28 | 36 |
| Maria João Alves Sineiro Canha | S | S | 30 773,22 | Renting | 2018 | 2022 | 469,63 | 5 666,15 | 36 |
| Manuel Jorge Santos | S | S | 34 670,36 | Renting | 2018 | 2022 | 531,75 | 6 381,00 | 32 |

Notas:

*Valores sem IVA

(1) Aquisição, ALD, Leasing ou outra

Legenda (1) aquisição / ALD / Leasing ou outra

| Membro do CA (Nome) | Gastos anuais associados a Deslocações em Serviço (€) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Deslocações em Serviço | Custo com Alojamento | Ajudas de Custo | Outras | | Gasto total com viagens (S) |
| | | | | Identificar | Valor | |
| Alexandre Boa-Nova Santos | 0 | 0 | 0 | NA | 0 | 0 |
| Maria João Alves Sineiro Canha | 0 | 0 | 0 | NA | 0 | 0 |
| Manuel Jorge Santos | 0 | 0 | 0 | NA | 0 | 0 |

No que se refere à equipa de gestão, no ano de 2019, em cumprimento do enquadramento legal foram mantidas as reduções remuneratórias. Também os prémios de gestão seguem o enquadramento legal não tendo, todavia, durante o exercício transato, sido paga a tal título qualquer quantia.

c) Órgão (s) de Fiscalização - Conselho Fiscal

Através de deliberação acionista de 9 de julho de 2018 foram eleitos para o mandato 2018-2020 os membros do Conselho Fiscal que, com as remunerações auferidas em 2019, constam dos quadros seguintes:

| Mandato (Início - Fim) | Cargo | Nome | Designação | | Estatuto Remuneratório Fixado Mensal (€) | N.º de Mandatos |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Forma (1) | Data | | |
| 2018-2020 | Presidente | Maria de Fátima Pereira Vinagre | DUE | 09/07/2018 | 1 362,01 € | 1 |
| 2018-2020 | Vogal | António Maria Velez Belém (1) | DUE | 09/07/0218 | 1 021,51 € | 1 |
| 2018-2020 | Vogal | Rui Miguel Nunes Antunes | DUE | 09/07/2018 | 1 021,51 € | 1 |
| 2018-2020 | Vogal Suplente | Cláudia Borges Lopes e Belino Pinto (2) | DUE | 09/07/2018 | 1 021,51 € | 1 |

(1) Apresentou a renúncia com data de efeitos a 09/10

(2) Iniciou funções a 10/10

| Nome | Remuneração Anual (€) | | |
|---|---|---|---|
| | Bruto (1) | Reduções Remuneratórias (2) | Valor Final (3) = (1)-(2) |
| Maria de Fátima Pereira Vinagre | 19 068,15 € | 953,41 € | 18 114,74 € |
| António Maria Velez Belém | 11 127,43 € | 556,37 € | 10 571,06 € |
| Rui Miguel Nunes Antunes | 14 301,07 € | 715,05 € | 13 586,02 € |
| Cláudia Borges Lopes e Belino Pinto (2) | 3 301,22 € | 165,06 € | 3 136,16 € |

Também relativamente ao órgão de fiscalização e em conformidade com o quadro legal vigente, mantiveram-se no transato exercício de 2019 as reduções remuneratórias aplicáveis.

### 5.2. REVISOR OFICIAL DE CONTAS

Através da mesma decisão acionista de 15 de junho de 2018 e igualmente com efeitos a 18 de junho do mesmo ano, foram designados, para o mandato 2018-2020, os Revisores Oficiais de Contas Efetivo e Suplente, que, com a respetiva remuneração, se identificam nos quadros seguintes:

| Mandato | | Identificação SROC/ROC | | | | Designação | | N.º de anos de funções exercidas no Grupo | N.º de anos de funções exercidas na sociedade |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (Início - Fim) | Cargo | Nome | N.º de inscrição na OROC | N.º Registo na CMVM | Forma (1) | Data | Data do Contrato | | |
| 2018-2020 | Efetivo | Vitor Almeida e Associados, SROC, Lda, representada pelo Dr. Vitor Manuel Baptista de Almeida | 691 | 20160331 | DUE | 15/06/2018 | 31/07/2018 | - | 1 |
| 2018-2020 | Suplente | João Santos Silva Baptista de Almeida | 1877 | 20180021 | DUE | 15/06/2018 | - | - | - |

| Nome ROC/FU | Valor Anual do Contrato de Prestação de | | | Valor Anual do Contrato de Serviços Adicionais - 2018 (€) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Valor (1) | Reduções (2) | Valor Final (3) = (1)-(2) | Identificação do serviço | Valor (1) | Reduções (2) | Valor Final (3) = (1)-(2) |
| Vitor Almeida e Associados, SROC, Lda, representada pelo Dr. Vitor Manuel Baptista de Almeida | 39 360,00 € | - | 39 360,00 € | NA | - | - | 0,00 € |
| João Santos Silva Baptista de Almeida | - | - | 0,00 € | | - | - | 0,00 € |
| | 39 360,00 € | - | 39 360,00 € | | - | - | 0,00 € |

### 5.3. AUDITOR EXTERNO

A Sociedade não dispõe de outro auditor para além dos ROC's atrás identificados.

### 5.4. RESTANTES TRABALHADORES

Em cumprimento com o disposto no art.º 38 da Lei 82-B/2014, prorrogada para 2017 pelo 19º da Lei n. º114/2017, de 29 de dezembro, a Sociedade não praticou quaisquer atos que tenham consubstanciado valorizações remuneratórias.

## 6. ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO (EGP)

Nos termos do disposto no art.º 32 do EGP, os membros do Conselho de Administração não utilizam cartões de crédito nem outros instrumentos de pagamento vedados por lei na realização de despesas ao serviço da Sociedade, não tendo sido por esta reembolsadas quaisquer despesas que caiam no âmbito do conceito de despesas de representação pessoal.

O valor máximo das despesas associadas a comunicações, que incluem telefone móvel, telefone domiciliário e internet, fixado por deliberação em assembleia geral, apresenta-se no quadro que se segue, conjuntamente com os gastos verificados em 2019:

*Mandato 2018-2020*

| Membro do CA (Nome) | Gastos com Comunicações (€) | | |
|---|---|---|---|
| | *Plafond* Mensal Definido | Valor Anual* | Observações |
| Alexandre Boa-Nova Santos | 80,00 € | 557,63 € | |
| Maria João Alves Sineiro Canha | 80,00 € | 381,59 € | |
| Manuel Jorge Santos | 80,00 € | 236,24 € | |
| Miguel Correia Marques dos Santos | NA | NA | |
| | | **1 175,46 €** | |

*valores sem iva

No quadro seguinte é apresentado o valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço e os gastos anuais ocorridos em 2019:

*Mandato 2018-2020*

| Membro do CA (Nome) | Plafond mensal Combustível e Portagens** | Gastos anuais associados a Viaturas (€) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Combustível | Portagens | Total | Observações |
| Alexandre Boa-Nova Santos | 462,11 € | 2 331,63 € | 541,10 € | 2 872,73 € | - |
| Maria João Alves Sineiro Canha | 415,90 € | 1 076,84 € | 498,70 € | 1 575,54 € | - |
| Manuel Jorge Santos | 369,69 € | 3 087,73 € | 1 348,55 € | 4 436,28 € | |
| Miguel Correia Marques dos Santos | NA | NA | NA | NA | |
| ** valor com redução remuneratória | | | | 8 884,55 € | |

## 7. DESPESAS NÃO DOCUMENTADAS

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

## 8. RELATÓRIO SOBRE REMUNERAÇÕES

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

## 9. RELATÓRIO ANUAL SOBRE A PREVENÇÃO DA CORRUPÇÃO

Através do Despacho n.º 567/15, de 22 de abril, de Sua Excelência a Secretária de Estado do Tesouro, foi aprovada a reestruturação da Área imobiliária do Grupo PARPÚBLICA. Em consequência, procedeu-se, no final do primeiro semestre do ano de 2015, à fusão por incorporação da globalidade do património da SAGESTAMO e respetivos Colaboradores na PARPÚBLICA, com efeitos contabilísticos a 1 de janeiro de 2015.

Pelo exposto, o capital social da ESTAMO, anteriormente subscrito pela SAGESTAMO, passou a ser integralmente detido pela PARPÚBLICA.

Por efeito da fusão atrás mencionada, a nível dos procedimentos e controlo interno, a estrutura da Sociedade passou a utilizar, nas áreas dos chamados "recursos partilhados", colaboradores do quadro de pessoal da PARPÚBLICA que por esta lhe são parcialmente cedidos e que, assim, lhe asseguram as chamadas áreas de suporte ou seja, as áreas de recursos humanos, financeira, contabilística e de reporte.

Em matéria de políticas antifraude e de ferramentas existentes com vista à mitigação e prevenção da fraude organizacional, a PARPÚBLICA dispõe de ferramentas e políticas preventivas e dissuasoras, tais como o Código de Ética e um Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, este último atualizado em novembro de 2019. Em resultado da lógica corporativa ditada pela reestruturação de 2015, a Sociedade adota e adere às políticas e regras de conduta (ética) emanadas da acionista, não tendo, em 2019, verificado quaisquer indícios de fraude, corrupção ou qualquer outra infração com as mesmas conexa, conforme dá conta no Relatório Anual de Ocorrências.

Adicionalmente, enquanto "entidade obrigada" e em conformidade com o enquadramento legal vigente em matéria de prevenção do branqueamento de capitais e de financiamento do terrorismo, a Sociedade procedeu, em 2019, à designação do respetivo Responsável pelo Cumprimento Normativo (RCN) o qual estabeleceu reforçados procedimentos internos de controle neste âmbito. De igual modo e no mesmo âmbito, foi assegurada formação adequada aos colaboradores da Sociedade em áreas mais sensíveis (ex. comercial) formação esta que abrangeu identicamente a equipa de gestão, de modo a sensibilizar a organização para a necessária implementação das melhores práticas em matéria de prevenção do branqueamento de capitais e de financiamento do terrorismo.

Como complemento aos sistemas de controle e mitigação de riscos mencionados e não obstante a Sociedade não possua Comissão de Auditoria, a mesma está sujeita à atuação da Auditoria Interna da PARPÚBLICA

## 10. CONTRATAÇÃO PÚBLICA

Não aplicável.

## 11. SISTEMA NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS

Não aplicável.

## 12. REDUÇÃO DE GASTOS OPERACIONAIS

Nos termos do ofício – circular n.º 1116, de 12 de março de 2018, relativo às instruções sobre o processo de prestação de contas referentes a 2019, apresenta-se em seguida o Quadro Síntese relativo à redução de Gastos Operacionais:

| PRC | 2019 Exec. | 2019 Orç. | 2018 Exec. | 2017 Exec. | 2016 Exec. | 2019/2018 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Δ Absol. | Var. % |
| (0) EBITDA | 76 059 508,24 | 54 226 880,02 | 58 465 639,54 | 52 409 999,62 | 42 384 051,95 | 17 593 868,70 | 34% |
| (1) CMVMC | 54 011 719,66 | 34800000 | 19 450 300,00 | 34 969 674,74 | 91 821 613,78 | 34 561 419,66 | 99% |
| (2) FSE | 2463968,98 | 5202227,25 | 2 798 801,29 | 3 068 528,62 | 3 273 694,03 | - 334 832,31 | -11% |
| (3) Gastos com o pessoal corrigidos dos encargos i), ii) e iii) | 897715,42 | 1001464,62 | 668 812,83 | 643 789,34 | 724 867,15 | 228 902,59 | 36% |
| (3.i) Indemnizações pagas por rescisão | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | | - | n.d. |
| (3.ii) Valorizações remuneratóriasa nos termos da LOE 2018 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - | 34 946,09 | - | n.d. |
| (3.iii) Impacto da aplicação do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 42/2016, de 29 de dezembro | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 273,64 | - | - | 0% |
| (4) Gastos Operacionais = (1)+(2)+(3) | 57 373 404,06 | 41 003 691,87 | 22 917 914,12 | 38 681 992,70 | 95 820 174,96 | 34 455 489,94 | 89% |
| (5) Volume de negócios (VN)[b] * | 119 503 577,73 | 96 323 160,12 | 66 508 866,96 | 80 911 694,91 | 151 652 047,76 | 52 994 710,77 | 65% |
| (6) Peso dos Gastos/VN = (4)/(5) | 0,48 | 0,43 | 0,34 | 0,48 | 0,63 | - 0,13 | -28% |
| (i) Gastos com Deslocações (FSE) | 810,54 | 10 000,00 | 612,22 | 7 492,21 | 3 605,27 | 198,32 | 3% |
| (ii) Gastos com Ajudas de custo e Alojamento (G c/ Pessoal) | 0 | 0,00 | 103,70 | 2 720,09 | - | - 103,70 | -4% |
| (iii) Gastos associados à frota automóvel[c] | 44 731,45 | 51 513,56 | 40 147,34 | 37 008,69 | 44 231,11 | 4 584,11 | 12% |
| Total = (i) + (ii) + (iii) | 45 541,99 | 61 513,56 | 40 863,26 | 47 220,99 | 47 836,38 | - 6 357,73 | -13% |
| (7) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria | 137 671,73 | 729 000,00 | 80 737,20 | 146 939,00 | 147 268,00 | 56 934,53 | 39% |
| Número Total de RH (OS+CD+Trabalhadores) | 16 | 18 | 16 | 11 | 14 | - | 0% |
| N.º Órgãos Sociais (OS) | 7 | 7 | 6 | 5 | 6 | 1 | 20% |
| N.º Cargos de Direção (CD) | 1 | 2 | 2 | - | 2 | - 1 | n.d. |
| N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD) | 8 | 9 | 8 | 6 | 6 | - | 0% |
| N.º Trabalhadores/N.º CD | 8 | 5 | 4 | n.d. | 3 | 4 | n.d. |
| N.º de viaturas | 4 | 6 | 4 | 3 | 6 | - | 0% |

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

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

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

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

Como resulta do quadro *supra*, em 2019 o *ratio* GO/VN – 0,48 – aumentou em 14% face ao registado em 2018 (0,34).

Tal aumento acontece uma vez mais, pelas distorções provocadas pelo Custo das Mercadorias Vendidas e Matérias Consumidas (CMVMC), custo direto das vendas, as quais, no caso particular da atividade da Sociedade, são constituídas pelos imóveis classificados em Inventários e avaliados ao justo valor de mercado (a mercadoria). Com efeito, os custos operacionais, se desconsideradas as distorções provocadas pelo mencionado CMVMC reduziram-se em 3,15% (0,15 M€) face ao período homólogo

Assim e uma vez mais também, resulta flagrantemente do exercício de 2019 que o ratio GO/VN tenderá a ser tanto melhor quanto menores forem as vendas de imóveis que a Sociedade concretizar.

Deste modo, como sobejamente explicitado em documentos de prestação de contas de anos anteriores, sendo a Sociedade uma empresa imobiliária, o *ratio* GO/VN tenderá a apresentar uma evolução errática ao longo do tempo, sem que, a partir dele, se possa extrapolar sobre a razoabilidade, crescimento ou redução dos custos operacionais / custo de exploração da Sociedade. Dada a evidente desadequação dos parâmetros daquele *ratio* ao caso e atividade concreta da Sociedade, foi, entretanto, aprovado, no âmbito do PAO 2019, um novo *rácio* de eficiência cujo cálculo e desempenho em 2018/2019 se encontra devidamente explicitado *supra*, no capítulo do cumprimento das obrigações legais/objetivos de gestão.

## 13. CONTRATAÇÃO DE ESTUDOS, PARECERES, PROJETOS E CONSULTORIA

Conforme evidenciado no presente documento, a estrutura de meios humanos da Sociedade é exígua necessitando de reforço célere. Em paralelo, as respetivas áreas administrativo-financeira, de recursos humanos e de reporte, repousam numa estrutura de recursos partilhados com a respetiva acionista, a PARPÚBLICA, através da cedência parcial de colaboradores desta última à Sociedade para o desempenho de funções nas mencionadas áreas funcionais. Todas as restantes necessidades só podem, no contexto, ser supridas mediante o recurso ao outsourcing.

Refira-se que, para gestão de um portfólio de cerca de 1.000 M€ de ativos imobiliários, a que se junta, presentemente, a imensidão das tarefas relativas ao recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, a Sociedade conta com um único jurista, situação que, como se deu nota no Relatório de Gestão, há que colmatar celeremente. Também a respetiva

área técnica, fruto da saída de dois colaboradores no exercício transato, conta apenas com dois colaboradores, situação que igualmente urge resolver.

Ainda assim, apesar de semelhante contexto de inquestionável escassez de meios humanos e conforme o comprova uma trajetória de permanente redução dos custos em FSE's nos últimos 5 anos, todos os serviços adquiridos (ou renovados) no transato exercício de 2019 decorreram e encontraram o seu fundamento na necessidade imperiosa de continuidade da atividade operacional, serviços cuja contratação, e fundamento, os (bons) resultados alcançados inquestionavelmente documentam, serviços igualmente insuscetíveis de serem providos por via do recurso, quer à própria acionista, quer a outras sociedades do Grupo (PARPÚBLICA).

Já no que aos serviços de "natureza iminentemente estratégica" respeita, o único serviço porventura suscetível de ser como tal considerado, foi prestado à Sociedade pelos mandatários forenses de outra sociedade que com ela se encontra em relação de grupo, relativamente às eventuais consequências futuras, possibilidade de novas demandas e externalidades do litígio por eles patrocinado no cenário de uma eventual fusão entre ambas as sociedades. Como é óbvio, dado o âmbito dos serviços em causa, o mesmo só poderia ser prestado pelos detentores do mandato forense em causa, sendo integralmente fundamentada a inconveniência de recorrer à PARPÚBLICA ou a qualquer outra entidade, que não os mandatários em causa, para a respetiva prestação.

Acrescenta-se que, sem prejuízo do cumprimento do disposto no art.º 49º do decreto-lei de execução orçamental de 2019, dada a estreita relação funcional, por via dos recursos partilhados, existente entre acionista e Sociedade cujas sedes, inclusive, funcionam no mesmo edifício, uma e outra conhecem recíproca e estreitamente as (in)disponibilidades das respetivas estruturas.

Igualmente se chama a atenção para o facto de que, sempre que é possível o recurso às sinergias de "grupo", entendido este em sentido restrito ou mesmo em sentido lato, a Sociedade não deixa de as aproveitar, sendo disso boa prova, para além dos mencionados recursos partilhados, o reforço da respetiva estrutura de meios humanos ocorrida em 2019, mediante a integração no respetivo quadro de pessoal de 3 colaboradores cedidos de outras empresas públicas pertencentes ao mesmo grupo, ou o apoio, devidamente protocolado, da AMA/TICAAP, na escolha da plataforma de gestão de imóveis a operacionalizar num futuro próximo.

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

A Sociedade dá cumprimento ao princípio da Unidade de Tesouraria do Estado.

Todavia e nos termos do n.º 7, do artigo 111º, da Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, foi pelo Ofício n.º SGC-13053, do IGCP, excecionada do cumprimento do referido princípio nos exercícios de 2018 e 2019, na justa medida em que tal possibilite o pagamento aos respetivos Colaboradores do subsídio de almoço através do carregamento do cartão refeição, operação insuscetível de ser executada via IGCP.

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

A Sociedade não é titular de quaisquer aplicações financeiras.

Apresenta-se, seguidamente, o saldo das contas bancárias junto da banca comercial, apurado no final de cada um dos trimestres do exercício de 2019.

| Banca Comercial* | 1º Trimestre € | 2º Trimestre € | 3º Trimestre € | 4º Trimestre € |
|---|---|---|---|---|
| CGD - Caixa Geral de Depósitos | 29 215,62 | 4 026,84 | 2 164,91 | 1 428,00 |
| **Total** | **29 215,62** | **4 026,84** | **2 164,91** | **1 428,00** |
| **Juros auferidos**** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** | **0,00 €** |

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

** - Identificar os juros auferidos (em termos acumulados, desde 1-1-2016) de todas as aplicações financeiras que se encontram junto da BC

## 15. AUDITORIA DO TRIBUNAL DE CONTAS

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

## 16. INFORMAÇÃO A CONSTAR NO SITE DO SPEE

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

## 17. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2019, para efeitos de sistematização da informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro *infra*:

| Cumprimento das **Orientações legais - 2019** | **Cumprimento** S/N/N.A. | **Quantificação/Identificação** | **EPNF** **Justificação / Referência ao ponto do Relatório** |
|---|---|---|---|
| **Objectivos de Gestão - 2019** | | | |
| a avaliação positiva, da eficácia no estabelecimento e desenvolvimento do processo de inventariação do imobiliário público, em cooperação com a DGTF e outras entidades públicas | S | | |
| Redução do endividamento e/ou pagamento de dividendos aferido em milhões de euros (M€), o qual deverá ser em 2019 de, pelo menos, 35 M€ | S | Redução do endividamento: 35 M€ | |
| Vendas contratadas, as quais, relativamente ao exercício de 2019, deveriam atingir, pelo menos, o volume global de 48 M€ | S | Vendas contratadas: 73,9 M€ | |
| Recuperação de valores em dívida há mais de 90 dias, quer em numerários, quer em espécie, com um objetivo, em 2019, fixado em, pelo menos, 10 M€ | S | 20,8 M€ | Vide ponto II.1.1 |
| Melhoria da rendibilidade operacional, a apurar segundo a fórmula proposta pela Sociedade e que obteve a concordância da respetiva tutela - Rácio de Eficiência Operacional= [Custos Pessoal + (FSE - FSE Refacturados)] / [ (Vendas-CMVMC) + Rendas + Compensações) ] – fórmula que, aplicada a cada um dos anos do mandato, terá que evidenciar uma melhor performance relativamente ao exercício anterior | S | Variação de -1,74% (4,46% em 2019 vs 6,20% em 2018) | |
| Racionalização da gestão imobiliária, traduzida na colocação, em 2019, de, pelo menos, 5.000 m2 de área bruta locável (ABL) em novos contratos de arrendamento | S | 10.150 m2 | |
| Prazo médio de pagamentos em 2019 de, no máximo, 25 dias. | S | PMP 23 dias | |
| **Metas a Atingir constantes no PAO 2019** | | | |
| Princípios Financeiros de Referência | N.A. | | |
| Investimento | N.A. | | Vide ponto II.1.2 |
| Gastos com pessoal | S | | |
| Etc. | | | |
| **Grau de execução do orçamento carregado no SIGO/SOE** | S | Receita: 127%; Despesa: 92% | |
| **Gestão do Risco Financeiro** | S | Taxa média de financiamento: 2,947% | Vide ponto II.2 |
| **Limites de Crescimento do Endividamento** | S | Var. Endividamento: -40,1% | |
| **Evolução do PMP a fornecedores** | S | PMP 23 dias (variação em dias: -1 dia) | |
| **Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")** | N.A. | Total "arrears" em 31/12 (em €) (0 a 90 dias): 63.310,44€ | Vide ponto II.3 |
| **Recomendações do acionista na última aprovação de contas** | N.A. | | Vide ponto II.4 |
| **Remunerações** | | | |
| Não atribuição de prémios de gestão | S | | |
| CA - reduções remuneratórias vigentes em 2019 (se aplicável) | S | Total da redução remuneratória: 12.642,35€ | Vide ponto II.5 |
| Fiscalização (CF/ROC/FU) - reduções remuneratórias vigentes em 2019 (se aplicável) | S | Total da redução remuneratória: 2.389,89€ | |
| Auditor Externo - redução remuneratória vigentes em 2019 (se aplicável) | N.A. | | |
| **EGP - artigo 32º e 33.º do EGP** | | | |
| Não utilização de cartões de crédito | S | | |
| Não reembolso de despesas de representação pessoal | S | | Vide ponto II.6 |
| Valor máximo das despesas associadas a comunicações | S | | |
| Valor máximo de combustível e portagens afeto mensalmente às viaturas de serviço | S | | |
| **Despesas não documentadas ou confidenciais- n.º 2 do artigo 16º do RJSPE e artigo 11.º do EGP** | | | |
| Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais | N.A. | | Vide ponto II.7 |
| **Promoção da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCM n.º 18/2014** | | | |
| Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações pagas a mulheres e homens | S | www.estamo.pt | Vide ponto II.8 |
| Elaboração e divulgação de relatório anual sobre prevenção da corrupção | | www.estamo.pt | Vide ponto II.9 |
| **Contratação Pública** | | | |
| Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa | N.A. | | |
| Aplicação das normas de contratação pública pelas participadas | N.A. | | Vide ponto II.10 |
| Contratos submetidos a visto prévio do TC | N.A. | | |
| **Auditorias do Tribunal de Contas [N]** | | | |
| Recomendação 1 | N.A. | | Vide ponto II.14 |
| Recomendação 2 | N.A. | | |
| Etc. | | | |
| **Parque Automóvel** | | | |
| N.º de Viaturas | S | 4 viaturas | Vide ponto II.12 |
| **Gastos Operacionais das Empresas Públicas** | S | | |
| **Contratação de estudos,pareceres, projectos e consultoria (artigo 49º do OLEO 2019)** | S | | Vide ponto II.13 |
| **Princípio da Unidade de Tesouraria (artigo 28.º do DL 133/2013)** | S | | |
| Disponibilidades e aplicações centralizadas no IGCP | | % disponibilidade junto do IGCP em 31 de dezembro: 99,997% | Vide ponto II.13 |
| Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial | | 1.428,00 | |
| Juros auferidos em incumprimento da LTE e entregues em Receita do Estado | | Montante auferido e data de entrega: 0€ | |

(a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa.
(b) Deverão ser indicadas também recomendações resultantes de auditorias transversais ao sector de atividade e/ou SEE.

Lisboa, 04 de março de 2020

O Conselho de Administração

Alexandre Jaime Boa-Nova santos

Assinado de forma digital por Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Dados: 2020.03.21 00:07:01 Z

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Presidente

Assinado por: **Maria João Alves Sineiro Canha**
Num. de Identificação: BI06928737
Data: 2020.03.21 13:59:14 +00'00'

Maria João Alves Sineiro Canha

CHAVE MÓVEL

Manuel Jorge Santos

Assinado de forma digital por Manuel Jorge Santos
Dados: 2020.03.21 17:21:07 Z

Eng.º Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal Não Executivo

# III. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2019

# ÍNDICE

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018 75

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018 ..... 76

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2019 E 2018 ..... 77

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2019 E 2018 ..... 78

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018 . 79

1.Atividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. ..... 80

2.Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos ..... 80

3. Políticas de gestão do risco financeiro ..... 100

4. Ativos fixos tangíveis ..... 101

7. Propriedades de investimento ..... 103

8. Acionistas / Sócios ..... 106

9. Ativos e Passivos por impostos diferidos ..... 106

10. Estado e outros entes públicos ..... 107

11. Outras contas a receber ..... 107

12. Diferimentos ..... 109

13. Inventários ..... 109

14. Clientes ..... 119

15. Caixa e depósitos bancários ..... 119

16. Capital Próprio ..... 120

17. Provisões ..... 121

18. Financiamentos obtidos ..... 121

19. Contratos de locação financeira ..... 123

20. Fornecedores ..... 123

21. Outras contas a pagar ..... 124

22. Outras contas a pagar - Imóveis ..... 124

23. Vendas e Prestações de serviços ..... 125

25. Fornecimentos e serviços externos ..... 126

26. Gastos com o pessoal ..... 126

27. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões) ..... 127

28. Aumentos / reduções de justo valor ..... 127

29. Imparidade (dívidas a receber) ..... 128
30. Outros rendimentos e ganhos ..... 128
31. Outros gastos e perdas ..... 129
32. Gastos/reversões de depreciação e de amortização ..... 130
33. Rendimentos e gastos similares obtidos / suportados ..... 130
34. Provisões (aumentos / reduções) ..... 130
35. Imposto sobre o rendimento do período ..... 131
36. Entidades Relacionadas ..... 132
37. Ativos e Passivos contingentes ..... 132
38. Eventos subsequentes relevantes ..... 132
39. Informações relevantes ..... 132
40. Divulgações de natureza não contabilística ..... 133

## DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

| Rubricas | Notas | Posição | |
|---|---|---|---|
| | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| **ATIVO** | | | |
| **Ativo não corrente** | | | |
| Ativos fixos tangiveis | 4 | 126.011,82 | 127.067,08 |
| Ativos intangiveis | 5 | 339,31 | 509,05 |
| Ativos sob direito de uso | 6 | 79.607,50 | - |
| Propriedades de investimento | 7 | 115.171.500,00 | 110.289.316,00 |
| Outras contas a receber | 11 | 23.340.389,45 | 23.650.589,46 |
| Ativos por impostos diferidos | 9 | 8.839.381,59 | 9.346.435,66 |
| | | **147.557.229,67** | **143.413.917,25** |
| **Ativo corrente** | | | |
| Inventários | 13 | 739.667.778,07 | 778.825.715,00 |
| Clientes | 14 | 42.872.593,44 | 37.507.371,41 |
| Estado e outros entes públicos | 10 | 323.036,81 | 330.183,28 |
| Outras contas a receber | 11 | 6.948.379,96 | 7.210.649,33 |
| Diferimentos | 12 | 54.142,64 | 22.743,89 |
| Caixa e depósitos bancários | 15 | 51.874.323,65 | 6.341.441,48 |
| | | **841.740.254,57** | **830.238.104,39** |
| **Total do Ativo** | | **989.297.484,24** | **973.652.021,64** |
| **CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO** | | | |
| **Capital próprio** | | | |
| Capital realizado | | 850.000.000,00 | 850.000.000,00 |
| Reservas legais | | 468.331,83 | 3.550.260,05 |
| Outras reservas | | - | 12.533.889,12 |
| Resultados transitados | | - | - 52.861.900,57 |
| | | 850.468.331,83 | 813.222.248,60 |
| **Resultado líquido do periodo** | | **53.470.413,82** | **37.246.083,23** |
| **Total do Capital Próprio** | 16 | **903.938.745,65** | **850.468.331,83** |
| **Passivo** | | | |
| **Passivo não corrente** | | | |
| Provisões | 17 | 6.580.569,66 | 6.580.569,66 |
| Financiamentos obtidos | 18 | 20.906.502,92 | 59.917.943,40 |
| Contratos de locação finaceira | 19 | 50.336,79 | - |
| Acionistas / Sócios | 8 | - | 10.948.724,16 |
| Passivos por impostos diferidos | 9 | 3.291.592,44 | 2.598.451,28 |
| Outras contas a pagar - imóveis | 22 | 14.960.164,64 | - |
| | | **45.789.166,45** | **80.045.688,50** |
| **Passivo corrente** | | | |
| Fornecedores | 20 | 119.388,81 | 148.600,20 |
| Estado e outros entes públicos | 10 | 8.615.063,99 | 10.705.527,36 |
| Financiamentos obtidos | 18 | 14.960.164,64 | 1.567.586,42 |
| Contratos de locação finaceira | 19 | 30.474,54 | - |
| Diferimentos | 12 | 1.742.146,68 | 1.590.350,46 |
| Outras contas a pagar | 21 | 1.902.333,48 | 1.965.772,23 |
| Outras contas a pagar - imóveis | 22 | 12.200.000,00 | 27.160.164,64 |
| | | **39.569.572,14** | **43.138.001,31** |
| **Total do Passivo** | | **85.358.738,59** | **123.183.689,81** |
| **Total do Capital Próprio e do Passivo** | | **989.297.484,24** | **973.652.021,64** |

A Administração

Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Assinado de forma digital por Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Dados: 2020.03.23 09:43:17 Z

Manuel Jorge Santos
Assinado de forma digital por Manuel Jorge Santos
Dados: 2020.03.21 17:22:50 Z

O Contabilista Certificado

Assinado por : **Maria João Alves Sineiro Canha**
Num. de Identificação: BI06928737
Data: 2020.03.21 15:41:53+00'00'

CHAVE MÓVEL

ESTAMO

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

Unidade: Euro

| Rubricas | Notas | Períodos | |
|---|---|---|---|
| | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| Vendas | 23 | 73 899 500,00 | 20 370 000,00 |
| Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas | 24 | -54 011 719,66 | -19 450 300,00 |
| **Margem bruta** | | 19 887 780,34 | 919 700,00 |
| Prestações de serviços | 23 | 33 892 116,80 | 34 528 846,00 |
| Fornecimentos e serviços externos | 25 | -2 463 968,98 | -2 798 801,29 |
| Gastos com pessoal | 26 | -897 715,42 | -668 812,83 |
| Imparidade de inventários(perdas/reversões) | 27 | 11 171 792,11 | 6 243 989,03 |
| Provisões | 34 | 0,00 | -249 469,96 |
| Imparidade (dividas a receber) | 29 | -468 632,04 | 913 744,03 |
| Aumentos/reduções de justo valor | 28 | 4 826 834,00 | 109 732,94 |
| Outros rendimentos e ganhos | 30 | 12 900 930,76 | 21 412 219,19 |
| Outros gastos e perdas | 31 | -2 676 875,14 | -1 877 306,29 |
| **Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos** | | **76 172 262,43** | **58 533 840,82** |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização | 32 | -112 754,19 | -68 201,28 |
| **Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)** | | **76 059 508,24** | **58 465 639,54** |
| Juros e rendimentos similares obtidos | 33 | 504 977,86 | 119 363,68 |
| Juros e gastos similares suportados | 33 | -1 644 544,73 | -6 448 148,20 |
| **Resultado antes de impostos** | | **74 919 941,37** | **52 136 855,02** |
| Imposto s/ rendimento do período | 35 | **-20 249 332,32** | **-15 254 198,07** |
| **Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos** | | **54 670 609,05** | **36 882 656,95** |
| Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos | *35* | **-1 200 195,23** | **363 426,28** |
| **Resultado líquido do período** | | **53 470 413,82** | **37 246 083,23** |

A Administração

O Contabilista Certificado

Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Assinado de forma digital por Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Dados: 2020.03.23 09:44:59 Z

Assinado por : **Maria João Alves Sineiro Canha**
Num. de Identificação: BI06928737
Data: 2020.03.21 15:57:58+00'00'

CHAVE MÓVEL

Manuel Jorge Santos
Assinado de forma digital por Manuel Jorge Santos
Dados: 2020.03.21 17:24:49 Z

## DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2019 E 2018

Em 2019 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 2019 e 2018 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Unidade: Euro

| Rubricas | NOTAS | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|
| **Resultado Liquido do período** | | 53 470 413,82 | 37 246 083,23 |
| **Outro Rendimento integral** | | 0,00 | 0,00 |
| | | **53 470 413,82** | **37 246 083,23** |
| **Rendimento integral** | | **53 470 413,82** | **37 246 083,23** |
| Atribuição do rendimento integral | | | |
| Detentores de capital | | 53 470 413,82 | 37 246 083,23 |
| Interesses minoritários | | 0,00 | 0,00 |

A Administração

O Contabilista Certificado

Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Assinado de forma digital por Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Dados: 2020.03.23 09:46:45 Z

Assinado por: **Maria João Alves Sineiro Canha**
Num. de identificação: BI06928737
Data: 2020.03.21 18:05:14+00'00'

CHAVE MÓVEL

Manuel Jorge Santos
Assinado de forma digital por Manuel Jorge Santos
Dados: 2020.03.21 17:25:48 Z

## DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2019 E 2018

Unidade: Euro

| Descrição | | Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa | | | | | | | | | Total do Capital Próprio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Capital | Reservas legais | Outras reservas | Resultados transitados | Ajustamentos em activos financeiros | Excedentes de revalorização | Outras variações do capital próprio | Resultado líquido do período | Total | |
| Posição em 01-01-2018 | 1 | 850.000.000,00 | 1.815.513,42 | 12.533.889,12 | -85.822.086,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 34.694.932,61 | 813.222.248,60 | 813.222.248,60 |
| Alterações no período | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| | 2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Resultado líquido do período | 3 | | | | | | | | 37.246.083,23 | 37.246.083,23 | 37.246.083,23 |
| Rendimento integral | 4=2+3 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 37.246.083,23 | 37.246.083,23 | 37.246.083,23 |
| Operações com detentores de capital | | | | | | | | | | | |
| Distribuições - Aplicação do Resultado líquido | | | 1.734.746,63 | | 32.960.185,98 | | | | -34.694.932,61 | | 0,00 |
| | | | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| | 5 | 0,00 | 1.734.746,63 | 0,00 | 32.960.185,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -34.694.932,61 | 0,00 | 0,00 |
| Posição em 31-12-2018 | 6=4+5 | 850.000.000,00 | 3.550.260,05 | 12.533.889,12 | -52.861.900,57 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 37.246.083,23 | 850.468.331,83 | 850.468.331,83 |

DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

Unidade: Euro

| Descrição | | Capital Próprio atribuído aos detentores da empresa | | | | | | | | | Total do Capital Próprio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Capital | Reservas legais | Outras reservas | Resultados transitados | Ajustamentos em activos financeiros | Excedentes de revalorização | Outras variações do capital próprio | Resultado líquido do período | Total | |
| Posição em 01-01-2019 | 1 | 850.000.000,00 | 3.550.260,05 | 12.533.889,12 | -52.861.900,57 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 37.246.083,23 | 850.468.331,83 | 850.468.331,83 |
| Alterações no período | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Resultado líquido do período | 3 | | | | | | | | 53.470.413,82 | 53.470.413,82 | 53.470.413,82 |
| Rendimento integral | 4=2+3 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 53.470.413,82 | 53.470.413,82 | 53.470.413,82 |
| Operações com detentores de capital | | | | | | | | | | | |
| Distribuições - Aplicação do Resultado líquido | | | | | 37.246.083,23 | | | | -37.246.083,23 | 0,00 | 0,00 |
| Outras operações - Restruturação do capital | | | -3.081.928,22 | -12.533.889,12 | 15.615.817,34 | | | | | 0,00 | 0,00 |
| | 5 | 0,00 | -3.081.928,22 | -12.533.889,12 | 52.861.900,57 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -37.246.083,23 | 0,00 | 0,00 |
| Posição em 31-12-2019 | 6=4+5 | 850.000.000,00 | 468.331,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 53.470.413,82 | 903.938.745,65 | 903.938.745,65 |

A Administração

O Contabilista Certificado

Alexandre Jaime Boa-Nova santos

Assinado de forma digital por Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Dados: 2020.03.23 09:48:18 Z

Assinado por : **Maria João Alves Sineiro Canha**
Num. de Identificação: BI06928737
Data: 2020.03.21 16:00:05+00'00'

Manuel Jorge Santos

Assinado de forma digital por Manuel Jorge Santos
Dados: 2020.03.21

CHAVE MÓVEL

## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

Unidade: Euro

| RUBRICAS | NOTAS | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|
| **Actividades Operacionais:** | | | |
| Recebimentos de clientes | | 114 506 936,23 | 62 995 456,68 |
| Pagamentos a Fornecedores | | -5 393 607,57 | -5 413 718,45 |
| Pagamentos ao Pessoal | | -853 188,40 | -542 267,23 |
| *Caixa gerada pelas Operações* | | **108 260 140,26** | **57 039 471,00** |
| Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento | | - 21 790 432,21 | - 8 081 725,35 |
| Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional | | - 2 578 844,60 | - 3 698 406,17 |
| ***Fluxos de caixa das actividades operacionais*** | | **83 890 863,45** | **45 259 339,48** |
| **Actividades de Investimento** | | | |
| Recebimentos provenientes de: | | | |
| Propriedades de investimento | | 0,00 | 0,00 |
| Activos fixos tangíveis | | 0,00 | 0,00 |
| Juros e Proveitos Similares | | 0,00 | 0,00 |
| | | 0,00 | 0,00 |
| Pagamentos respeitantes a: | | | |
| Propriedades de investimento | | - 78 935,36 | - |
| Activos fixos tangíveis | | - 37 457,31 | - 12 792,83 |
| | | - 116 392,67 | - 12 792,83 |
| ***Fluxos de caixa das actividades de investimento*** | | **-116 392,67** | **-12 792,83** |
| **Actividades de Financiamento** | | | |
| Recebimentos provenientes de: | | | |
| Financiamentos obtidos | | 0,00 | 0,00 |
| Juros e Proveitos Similares | | 0,00 | 0,00 |
| | | 0,00 | 0,00 |
| Pagamentos respeitantes a: | | | |
| Financiamentos obtidos | | -35 000 000,00 | -34 411 566,00 |
| Juros e custos similares | | -3 209 087,03 | -8 875 926,89 |
| Contratos de locação finaceira - IFRS 16 | | -32 501,58 | 0,00 |
| | | **-38 241 588,61** | **-43 287 492,89** |
| ***Fluxos de caixa das actividades de financiamento*** | | **-38 241 588,61** | **-43 287 492,89** |
| Variações de caixa e seus equivalentes | | 45 532 882,17 | 1 959 053,76 |
| **Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo** | | 6 341 441,48 | 4 382 387,72 |
| Variações ao perimetro | | | |
| Descobertos Bancários | | | |
| **Caixa e seus equivalentes no fim do periodo** | 15 | **51 874 323,65** | **6 341 441,48** |

## NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### 1. Atividade económica da ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A.

A Estamo - Participações Imobiliárias, S.A. (designada abreviadamente por Sociedade ou ESTAMO) foi constituída em 18 de agosto de 1993, com sede em Lisboa, e tem por objeto social a compra de imóveis, a revenda dos adquiridos para esse fim e o arrendamento, seja tal como se encontram, seja após o desenvolvimento de ações de valorização.

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 03 de março de 2020, sendo opinião do Conselho de Administração que as mesmas refletem de forma fidedigna as operações da Sociedade, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

### 2. Políticas contabilísticas e critérios valorimétricos

### 2.a. - Bases de apresentação

As principais políticas contabilísticas adotadas pela ESTAMO na preparação destas demonstrações financeiras são expostas nas notas seguintes.

As presentes demonstrações financeiras foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS), Normas Internacionais de Contabilidade e Interpretações (*International Accounting Standards and Interpretations*), coletivamente denominadas IFRS, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), tal como adotadas na União Europeia (UE).

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

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

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

pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 2c às demonstrações financeiras (Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas).

## 2.b. Alterações nas políticas contabilísticas

### *2.b.i Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor a partir 01 de janeiro de 2019*

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

Esta alteração à IFRS 9 passa a permitir que determinados os instrumentos se possam qualificar para mensuração pelo custo amortizado ou pelo valor justo através do outro rendimento integral (dependendo do modelo de negócio) ainda que não satisfaçam as condições do teste SPPI. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019.

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

A IFRS 16 estabelece os princípios aplicáveis ao reconhecimento, à mensuração, à apresentação e à divulgação de locações. O objetivo da norma é garantir que os locatários e os locadores fornecem informações pertinentes de uma forma que represente fielmente essas transações, revogando IAS 17 - Locações, assim como um conjunto de interpretações (SIC e IFRIC), nomeadamente: IFRIC 4 – Determinar se um Acordo Contém uma Locação; SIC 15 – Locações Operacionais – Incentivos; e SIC 27 – Avaliação da Substância de Transações que Envolvam a Forma Legal de uma Locação. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019. Na data da aplicação inicial da IFRS 16 foi usado o método da aplicação retrospetiva 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. Os impactos da adoção inicial da IFRS 16 em 1 de janeiro de 2019 podem ser resumidos da seguinte forma:

*Milhares de euros*

| Rubrica | Montante |
|---|---|
| Ativos sob direito de uso | 112 |
| Financiamentos obtidos - Passivo de locação (corrente) | 31 |
| Financiamentos obtidos - Passivo de locação (não corrente) | 81 |

Conforme previsto na IFRS 16, as informações financeiras comparativas não foram reexpressas.

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

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

- **Alterações à IAS 28: Interesses de longo prazo em associadas e empreendimentos conjuntos (Regulamento 2019/237, de 11 de fevereiro)**

Esta alteração vem clarificar que uma entidade deve aplicar a IFRS 9 aos interesses de longo prazo em associadas e empreendimentos conjuntos em que o método da equivalência patrimonial não é aplicado. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019.

- **Alterações à IAS 19: Alteração, redução ou liquidação de plano de benefícios definidos (Regulamento 2019/402, de 13 de março)**

Esta alteração exige que uma entidade utilize pressupostos atualizados para a remensuração do custo do serviço corrente e do custo líquido de juros para o período remanescente após a modificação do plano. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019.

- **Melhoramentos anuais: ciclo 2015-2017 (Regulamento 2019/412, de 14 de março)**

Os melhoramentos incluem pequenas emendas a três normas internacionais de contabilidade, como segue:

  - **IFRS 3 Concentrações de atividades empresariais e IFRS 11 Acordos conjuntos**
  - **IAS 12 Impostos sobre o rendimento**
  - **IAS 23 Custos de empréstimos obtidos**

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019.

***2.b.ii Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2020***

- **Alterações às referências para a Estrutura Concetual das IFRS revista (Regulamento 2019/2075, de 29 de novembro)**

Em março de 2018 o IASB procedeu à revisão da Estrutura Concetual das IFRS. Para as entidades que usam a Estrutura Concetual para desenvolver políticas contabilísticas quando nenhuma IFRS se aplica a uma determinada transação particular, a Estrutura Concetual revista é efetiva para os períodos anuais iniciados em ou após 1 de janeiro de 2020.

- **Alterações à IAS 1 e à IAS 8: Definição de Material (Regulamento 2019/2104, de 29 de novembro)**

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

- **Alterações à IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7: Reforma das taxas de juro de referência (Regulamento 2020/34 da Comissão, de 15 de janeiro)**

Estas alterações à IAS 39, IFRS 9 e IFRS 7 pretendem responder às incertezas que surgiram como resultado da futura descontinuação dos referenciais de taxas de juro, tais como as taxas de juro interbancárias (IBORs) e modificam os requisitos relacionados com a contabilização de cobertura de forma a providenciar algum alívio face às potenciais consequências da reforma das IBORs. Adicionalmente, estas Normas foram alteradas de forma a exigirem divulgações adicionais explicando de que forma é que os relacionamentos de cobertura da entidade são afetados pelas incertezas existentes relacionadas com a reforma das IBORs. Estas alterações correspondem à Fase 1 do projeto do IASB relacionado com a reforma das IBORs. O IASB encontra-se presentemente a

trabalhar na Fase 2, que considerará implicações adicionais para o relato financeiro. Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020.

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

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

- **Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e a sua Associada ou Empreendimento Conjunto - Alterações à IFRS 10 e à IAS 28 (emitida pelo IASB em 11set14)**

Esta alteração vem clarificar o tratamento contabilístico para transações quando uma empresa-mãe perde o controlo numa subsidiária ao vender toda ou parte do seu interesse nessa subsidiária a uma associada ou empreendimento conjunto contabilizado pelo método da equivalência patrimonial. Ainda não foi definida a data de aplicação destas alterações e o processo de endosso pela União Europeia apenas será iniciado após confirmação da data de aplicação das alterações pelo IASB.

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

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

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

A IFRS 17 resolve o problema de comparação criado pela IFRS 4 exigindo que todos os contratos de seguros sejam contabilizados de forma consistente, beneficiando assim quer os investidores quer as empresas de seguros. As obrigações de seguros passam a ser contabilizadas usando valores correntes em vez do custo histórico. A informação passa a ser atualizada regularmente, providenciando mais informação útil aos utilizadores das demonstrações financeiras. Aplicável aos

exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2021, estando esta nova norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

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

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

- **Alterações à IAS 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras (emitida pelo IASB em 23jan20)**

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.

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

Os juízos de valor que a Administração fez na aplicação das políticas contabilísticas da ESTAMO, incluindo os principais pressupostos relativos ao futuro e outras principais fontes de incerteza das estimativas que possam ter efeitos significativos nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras ou que possam ter riscos significativos de provocar ajustamentos materiais nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante o próximo ano financeiro, estão divulgados em cada um dos pontos contidos nesta nota de resumo das políticas contabilísticas.

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

**2.d. - Partes relacionadas**

Para os efeitos das presentes demonstrações financeiras, uma parte é considerada como sendo relacionada com a ESTAMO se: (i) a parte for membro do pessoal chave de 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, 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.

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

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

**2.h. – Ativos intangíveis**

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

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

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

A Sociedade calcula as amortizações 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 entidadenão 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 contabilística mensurar a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da duração dos instrumentos. Essa política contabilística deve ser aplicada a todas as contas a receber comerciais ou ativos resultantes de contratos, mas pode ser aplicada separadamente às contas a receber comerciais e aos ativos resultantes de contratos.

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

ser aplicada a todas as contas a receber de locações, mas pode ser aplicada separadamente às contas a receber de locações financeiras e operacionais.

A ESTAMO reconhece nos seus resultados, como um ganho ou uma perda por imparidade, a quantia das perdas de crédito (ou reversões) esperadas que é necessária para que a provisão para perdas à data de relato corresponda à quantia que deve ser reconhecida em conformidade com a IFRS 9. No entanto, para Ativos financeiros, 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.

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 de dinheiro e que estejam sujeitos a um risco insignificante de alterações de valor.

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

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

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

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

*Provisões*

As provisões são reconhecidas para passivos de tempestividade ou quantia incerta 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 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 mais baixo 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 adicionados à quantia escriturada do ativo locado e reconhecidos como um gasto durante o prazo da locação na mesma base do rendimento da locação.

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

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

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

***Rédito***

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

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

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

1) Identificação do(s) contrato(s) com o comprador:
    - As partes no contrato aprovaram o contrato (por escrito ou oralmente) e 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, bem como as respetivas depreciações acumuladas foi o seguinte:

| 2019 | | | |
|---|---|---|---|
| **Ativos Fixos Tangíveis** | **Equipamento Administrativo** | **Outros Ativos Fixos Tangíveis** | **Total** |
| **Ativo Bruto** | | | |
| **Saldo Inicial** | **903.841,47** | **1.167,33** | **905.008,80** |
| Adições | 78.362,81 | 470,68 | 78.833,49 |
| Alienações | | | 0,00 |
| Outras Transfe Abates | | -595,18 | -595,18 |
| **Saldo Final** | **982.204,28** | **1.042,83** | **983.247,11** |
| | | | |
| **Depreciações Acumuladas** | | | |
| **Saldo Inicial** | **776.774,39** | **1.167,33** | **777.941,72** |
| Adições | 79.418,07 | 470,68 | 79.888,75 |
| Alienações | | | 0,00 |
| Outras Transfe Abates | | -595,18 | -595,18 |
| **Saldo Final** | **856.192,46** | **1.042,83** | **857.235,29** |
| | | | |
| **Quantia escriturada** | **126.011,82** | **0,00** | **126.011,82** |

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

## 5. Ativos Intangíveis

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

| 2019 | | |
|---|---|---|
| **Ativos Intangiveis** | **Programas de Computador** | **Total** |
| **Ativo Bruto** | | |
| **Saldo Inicial** | **1.697,40** | **1.697,40** |
| Adições | | |
| Revalorizações | | |
| Alienações | | |
| Outras Transf e Abates | | |
| **Saldo Final** | **1.697,40** | **1.697,40** |
| | **1.697,40** | **1.697,40** |
| **Amortizações Acumuladas** | | |
| **Saldo Inicial** | **1.188,35** | **1.188,35** |
| Adições | 169,74 | 169,74 |
| Revalorizações | | |
| Alienações | | |
| Outras Transf e Abates | | |
| **Saldo Final** | **1.358,09** | **1.358,09** |
| | **1.358,09** | **1.358,09** |
| **Valor escriturado** | **339,31** | **339,31** |

| 2018 | | |
|---|---|---|
| **Ativos Intangiveis** | **Programas de Computador** | **Total** |
| **Ativo Bruto** | | |
| **Saldo Inicial** | **1.697,40** | **1.697,40** |
| Adições | | |
| Revalorizações | | |
| Alienações | | |
| Outras Transf e Abates | | |
| **Saldo Final** | **1.697,40** | **1.697,40** |
| | **1.697,40** | **1.697,40** |
| **Amortizações Acumuladas** | | |
| **Saldo Inicial** | **1.018,44** | **1.018,44** |
| Adições | 169,91 | 169,91 |
| Revalorizações | | |
| Alienações | | |
| Outras Transf e Abates | | |
| **Saldo Final** | **1.188,35** | **1.188,35** |
| | **1.188,35** | **1.188,35** |
| **Valor escriturado** | **509,05** | **509,05** |

## 6. Ativos sob direito de uso

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

| 2019 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ativos Fixos Tangíveis | Edifícios e outras Contruções IFRS 16 | Equipamento Transporte IFRS 16 | Equipamento Administrativo IFRS 16 | Total |
| **Ativo Bruto** | | | | |
| Saldo Inicial | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Adições | | | | 0,00 |
| Alienações | | | | 0,00 |
| Outras Transf e Abates | 17.168,79 | 89.882,40 | 5.252,01 | 0,00 |
| **Saldo Final** | **17.168,79** | **89.882,40** | **5.252,01** | **112.303,20** |
| | | | | |
| **Depreciações Acumuladas** | | | | |
| Saldo Inicial | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Adições | 6.438,18 | 24.641,50 | 1.616,02 | 32.695,70 |
| Alienações | | | | 0,00 |
| Outras Transf e Abates | | | | 0,00 |
| **Saldo Final** | **6.438,18** | **24.641,50** | **1.616,02** | **32.695,70** |
| | | | | |
| **Quantia escriturada** | **10.730,61** | **65.240,90** | **3.635,99** | **79.607,50** |

## 7. 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 2019 são ativos imobilizados arrendados ou passíveis de serem arrendados e tiveram a seguinte variação no período de relato:

| PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO | 2019 JUSTO VALOR |
|---|---|
| **Saldo inicial** | 110.289.316,00 |
| Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos | 4.826.834,00 |
| Aumentos - Aquisições | 55.350,00 |
| **Saldo Final** | **115.171.500,00** |

| PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO | 2018 JUSTO VALOR |
|---|---|
| **Saldo inicial** | 110.132.800,00 |
| Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos | 109.732,94 |
| Aumentos - Aquisições | 46.783,06 |
| **Saldo Final** | **110.289.316,00** |

A discriminação por imóvel é a seguinte:

| Propriedades de investimento | 2019 | Variações de JV | Aumentos | Alienações | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Teatro Luis de Camões | 22.600.000,00 | 4.000,00 | | | 22.596.000,00 |
| R Pedro Nunes R.A Quental | 3.852.000,00 | 40.650,00 | 55.350,00 | | 3.756.000,00 |
| Cruz do Montalvão - C.Branco | 3.503.000,00 | -184.000,00 | | | 3.687.000,00 |
| Estabelecimento Prisional Lisboa | 62.226.000,00 | 3.518.750,00 | | | 58.707.250,00 |
| Quartel do Braço de Prata | 5.746.500,00 | 472.334,00 | | | 5.274.166,00 |
| Terreno contiguo ao EPL | 17.244.000,00 | 975.100,00 | | | 16.268.900,00 |
| | **115.171.500,00** | **4.826.834,00** | **55.350,00** | **0,00** | **110.289.316,00** |

A rubrica dos aumentos corresponde ao efeito da imputação às propriedades de investimento de custos a cada uma delas relativos e que correspondem a incrementos do valor do ativo.

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

| DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL | MÉTODO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO | | A DETERMINAÇÃO DO JUSTO VALOR FOI SUPORTADA POR EVIDÊNCIAS DO MERCADO? OU FOI MAIS PONDERADA POR OUTROS FACTORES POR FORÇA DA NATUREZA DA PROPRIEDADE E DA FALTA DE DADOS DE MERCADO COMPARÁVEIS? | | PRINCIPAIS PRESSUPOSTOS PARA ESTIMATIVA DOS CF FUTUROS | | TAXA DE DESCONTO UTILIZADA PARA A ACTUALIZAÇÃO DOS CF | | TAXA DE CAPITALIZAÇÃO/YIELD DA RENDA | | YIELD DO MERCADO | | VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE VENDA | | VALORES POTENCIAIS UNITÁRIOS DE ARRENDAMENTO | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | dez/19 | dez/18 | dez/19 | dez/18 | dez/19 | dez/18 | dez/19 | dez/18 | dez/19 | dez/18 | dez/19 | dez/18 | dez/19 | dez/18 | dez/19 | dez/18 |
| Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front), Lisboa e Terreno contíguo EPL, Lisboa | Método do Valor Residual | Método do Valor Residual | Valor suportado por prospecção de mercado | Valor suportado por prospecção de mercado | 2 anos aprovação; 8 anos construção; 9 anos comercialização | 2,5 anos aprovação; 6 anos construção; 10 anos comercialização | 8,40% | 10,00% | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | Hab. 7.000 € Com. 3.500 € Serv. 3.400 € (estac. incl.) | 4.750 € (hab.) 6.500 € (com.) 2.750 € (serv.) | Serv. 17,00 € | n.a. |
| R.Pedro Nunes/R.A.Quental, Faro | Método do Rendimento, Método de Comparação de Mercado e Método do Custo | Método do Rendimento e Método de Comparação de Mercado | Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva | Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | 6,25% | 7,00% | 6,91% | 8,50% | 825 € | n.a. | 5,60 € | 5,60 € |
| Teatro Luis Camoes, Lisboa | Método de Rendimento e Método do Custo | Método de Rendimento | Valor suportado pela renda efectiva; aferido pelos custos de reposição | Valor suportado pela renda efectiva; Valor residual obtido pelo uso alternativo do terreno | n.a. | n.a. | 9,00% | 8,00% | n.a. | n.a. | n.a. | 8,45% | n.a. | n.a. | n.a. | 16,00 € |
| Quartel de Braço de Prata, R. Vale Formoso de Baixo 104, Lisboa | Método do Valor Residual (uso alternativo) Método do Rendimento (uso actual) | Método do Valor Residual (uso alternativo) Método do Rendimento (uso actual) | Valor suportado por prospecção de mercado (uso altern.) e pela perpectuidade da renda/compensação (uso actual) | Valor suportado por prospecção de mercado (uso altern.) e pela perpectuidade da renda/compensação (uso actual) | 1,5 anos aprovação; 2 anos construção; 3 anos comercialização | 1,5 anos aprovação; 2 anos construção; 4,5 anos comercialização | 8,40% | 10,00% | 6,50% | 7,00% | n.a. | n.a. | 4.000 € | 3.500 € | n.a. | n.a. |
| Cruz do Montalvão, C.Branco | Método do Rendimento, Método de Comparação de Mercado | Método do Rendimento | Valor suportado por prospecção de mercado e pela renda efectiva | Valor suportado pela renda efectiva | n.a. | n.a. | 7,25% | n.a. | 6,50% | 6,50% | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | entre 3,75 e 7,25 | n.a. |

**Método de Comparação de Mercado** - Este método baseia-se no princípio de que um agente de mercado plenamente informado não estará disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável ou com semelhante utilidade. Consiste assim este método em relacionar o valor de um imóvel, com os dados de mercado relativos à transacção recente de propriedades na mesma área de localização, cujas características sejam comparáveis ou semelhantes.
No caso do património imobiliário com características muito específicas ou em cuja área geográfica não haja representatividade de imóveis comparáveis, dada a inexistência de um mercado, estabilizado e sustentado, poderá ser apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise.
Os dados resultantes da prospecção de mercado são objecto de estratificação, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a sua correcta comparação, na determinação das suas características mais relevantes. Os dados são recolhidos em diversas fontes do mercado imobiliário.

**Método do Custo** - Este método baseia-se no princípio de que um agente de mercado informado apenas estará disposto a pagar por um imóvel o montante correspondente ao seu custo corrente de substituição. Considera-se assim o somatório dos custos necessários para reproduzir uma propriedade com as mesmas características e materiais da avaliada, de acordo com os preços vigentes no mercado, mão-de-obra e equipamentos fabricados, custos indirectos como sejam custos com projectos e taxas municipais, bem como o custo do terreno e uma margem de lucro de promoção associada ao investimento.
Quando o património em análise apresenta desgaste decorrente da antiguidade e/ou utilização, ou se encontra de alguma forma desadequado do mercado imobiliário, é considerado o conceito de depreciação, que pretende traduzir a diferença entre o valor a novo de determinado património e o respectivo valor no estado actual. Assim a depreciação consiste numa perda genérica de utilidade originada pela ocorrência conjunta ou isolada de:
- Deterioração física, correspondente à inibição total ou parcial da utilidade do imóvel, decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, motivados pela utilização, exposição aos elementos naturais, deficiência construtiva e/ou falta de regularidade na conservação;
- Obsolescência funcional, que se manifesta na perda de valor resultante do desenvolvimento científico e/ou tecnológico ou alteração de factores sociais, resultando na desadequação de um imóvel pelas suas características de capacidade ou construtivas excessivas, pela deficiente concepção tipológica que impede ou limita a optimização da rentabilidade dos espaços construídos, pela falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados;
- Obsolescência económica, correspondente à perda de capacidade de gerar rendas por factores ocasionados exteriormente e motivados por evoluções do mercado, provocadas pelas contínuas alterações dos atributos conferidos aos bens em diferentes localizações urbanas.
O valor final da construção e benfeitorias é determinado pela diferença entre o valor obtido para a reposição no estado novo e o valor para reposição da qualidade construtiva e tipológica, e referenciado às taxas nominais de depreciação.

**Método do Rendimento** - Trata-se de um método comum na aferição do valor de mercado de activos susceptíveis de gerar rendimento em função da utilização para a qual estarão mais vocacionados.
O valor do imóvel é equivalente ao investimento necessário para obter o rendimento real gerado pela exploração do negócio, e é calculado através da capitalização desse rendimento por uma taxa ("yield") adequada às características do imóvel e ao nível de risco do investimento imobiliário.
Na aplicação deste método importa definir uma renda de mercado que reflicta as características imobiliárias do prédio, como sejam a localização, o estado de conservação, os equipamentos, estacionamento, dimensão, etc.
A taxa de capitalização ("yield") traduz o binómio Risco/Rendimento associado ao investimento e é atribuída com base em vários factores: taxa de juro sem risco, taxa de inflação, qualidade imobiliária do activo, garantia e segurança do rendimento (que tem a ver com as condições dos contratos de arrendamento e "rating" do inquilino).

**Método do Valor Residual** - Este método baseia-se no princípio da máxima e melhor utilização de um terreno urbano, segundo as premissas aprovadas pelas entidades com jurisdição sobre o imóvel e considerando que o mesmo se encontra expectante, isto é livre de construções, salvaguardas e compromissos urbanísticos de carácter público.
O valor do solo urbano determina-se deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas pelo empreendimento (apuradas através do Método de Comparação de Mercado e/ou do Rendimento), os custos necessários à execução física do edificado, infra-estruturas e obras de urbanização, bem como os custos indirectos afectos, como projectos, taxas, encargos de gestão, fiscalização, promoção e comercialização (obtidos através do Método dos Custos).
Tendo em atenção o carácter temporal de desenvolvimento do empreendimento o estudo da rentabilidade global decorre de uma análise de fluxos de caixa (cash-flow), sendo utilizada uma taxa de actualização correspondente à rentabilidade mínima exigida pelo investidor/promotor.
A taxa de desconto referida poderá ser decomposta na rentabilidade proporcionada por um investimento sem risco, acrescida de um prémio de risco inerente ao desenvolvimento do projecto, e específico do mesmo.

Conforme referido na nota 2, as propriedades de investimento encontram-se valorizadas ao justo valor. A metodologia utilizada para apuramento do justo valor assentou no valor de mercado dos imóveis com base em avaliações efetuadas por peritos independentes como tal certificados pela CMVM, com referência a 31 de dezembro de 2019.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o rédito associado às propriedades de investimento da empresa, tinha a seguinte composição:

| | Rendas | |
|---|---|---|
| **Imóvel** | **2019** | **2018** |
| Quartel do Braço de Prata | 371.628,36 | 369.191,64 |
| Estabelec.Pris.Lisboa(R.M.Front) | 2.889.954,24 | 2.871.005,63 |
| Teatro Luis Camoes | 2.257.018,08 | 2.231.357,40 |
| R.Pedro Nunes/R.A.Quental | 259.669,59 | 256.608,36 |
| Cruz do Montalvão,C.Branco | 258.031,05 | 235.831,60 |
| | **6.036.301,32** | **5.963.994,63** |

## 8. Acionistas / Sócios

Esta rubrica tem a seguinte composição:

| Acionistas/Sócios | 31-12-2019 | | 31-12-2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Corrente | Não Corrente | Corrente | Não Corrente |
| **Passivo** | | | | |
| Resultados Atribuidos | | | | 10.948.724,16 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.948.724,16 |

O montante 10.948.724,16 € apresentado em 2018 dizia respeito a dividendos de anos anteriores (2006/2007) cuja conversão em suprimentos foi deliberada pelo acionista no ano de 2019.

## 9. Ativos e Passivos por impostos diferidos

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

| IMPOSTOS DIFERIDOS | 2019 | | | | 2018 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo Inicial | Variações com Efeitos em Resultados | Variações com Efeitos no Capital Próprio | Saldo Final | Saldo Inicial | Variações com Efeitos em Resultados | Variações com Efeitos no Capital Próprio | Saldo Final |
| Activos por Impostos Diferidos | | | | | | | | |
| Não Correntes | | | | | | | | |
| Prejuizos Fiscais reportáveis | 0,00 | | | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 |
| Variações de justo valor | 9.346.435,66 | -507.054,07 | | 8.839.381,59 | 9.161.068,09 | 185.367,57 | | 9.346.435,66 |
| | 9.346.435,66 | -507.054,07 | 0,00 | 8.839.381,59 | 9.161.068,09 | 185.367,57 | 0,00 | 9.346.435,66 |
| Passivos por Impostos Diferidos | | | | | | | | |
| Não Correntes | | | | | | | | |
| Variações de justo valor | 2.598.451,28 | 693.141,16 | | 3.291.592,44 | 2.776.509,99 | -178.058,71 | | 2.598.451,28 |
| | 2.598.451,28 | 693.141,16 | 0,00 | 3.291.592,44 | 2.776.509,99 | -178.058,71 | 0,00 | 2.598.451,28 |

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

**10. Estado e outros entes públicos**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

| ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS | 31/12/2019 | | 31/12/2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Corrente | Não Corrente | Corrente | Não Corrente |
| **Ativo** | | | | |
| Imposto s/Rendimento | | | | |
| Retenção na Fonte | | | 200,00 | |
| Imposto s/ Valor Acrescentado | | | | |
| Contribuições p/Seg Social | 9.895,75 | | 16.842,22 | |
| Outros Impostos | 313.141,06 | | 313.141,06 | |
| | **323.036,81** | | **330.183,28** | |
| **Passivo** | | | | |
| Imposto S/Rendimento | 7.388.167,32 | | 9.773.180,15 | |
| Imposto s/valor Acrescentado | 32.166,37 | | 44.647,57 | |
| Retenção na Fonte | 16.078,92 | | | |
| Contribuições p/Seg Social | 16.011,75 | | | |
| Outros Impostos (inclui estimativa IMI) | 1.162.639,63 | | 887.699,64 | |
| | **8.615.063,99** | | **10.705.527,36** | |

**11. Outras contas a receber**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

| Outras Contas a receber | 31/12/2019 | | 31/12/2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Correntes | Não Correntes | Correntes | Não Correntes |
| Devedores por Acréscimos de Rendimentos | 265.575,20 | | 388.290,49 | |
| Devedores relativos a imóveis diversos | 5.025.934,87 | 23.340.389,45 | 4.792.127,61 | 23.650.589,46 |
| Fornecedores | 204.665,92 | | 204.569,26 | |
| Outros | 1.452.203,97 | | 1.825.661,97 | |
| | **6.948.379,96** | **23.340.389,45** | **7.210.649,33** | **23.650.589,46** |

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

| DEVEDORES POR ACRÉSCIMOS | 31/12/2019 | | 31/12/2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Corrente | Não Corrente | Corrente | Não Corrente |
| **Devedores por Acréscimos de Rendimento** | | | | |
| Partilha de gastos | 27.268,66 | | 21.323,74 | |
| Juros s/Contratos | 105.511,95 | | 105.511,95 | |
| Outros | 132.794,59 | | 261.454,80 | |
| | **265.575,20** | | **388.290,49** | |

O "Outros" na rubrica devedores por acréscimos inclui o valor referente a recuperação de gastos (consumos) cuja faturação foi emitida já em 2020.

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

| Outras Contas a Receber | Corrente | Não Corrente | Corrente | Não Corrente |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2019 | | 31/12/2018 | |
| **Valores em dívida por venda imóveis** | | | | |
| Devedores Vendas a Prestações | | | | |
| Município de Santarém | | 20.117.340,90 | | 20.141.305,15 |
| Câmara Municipal Lourinhã | 224.000,00 | | | |
| Complexo Desportivo da Lapa | 2.942.761,25 | | 2.942.761,25 | |
| Convento do Desagravo | 1.572.937,85 | | 1.572.937,85 | |
| Valor nominal | | | | |
| Efeiro do custo amortizado | | | | |
| Hospital Ortopedico: | 119.298,58 | 2.370.204,43 | 114.742,61 | 2.489.503,01 |
| Valor nominal | 216.023,30 | 3.132.338,05 | 216.023,30 | 3.348.361,35 |
| Efeiro do custo amortizado | -96.724,72 | -762.133,62 | -101.280,69 | -858.858,34 |
| Quartel Bateria Parede: | 42.925,89 | 852.844,12 | 41.286,60 | 895.770,00 |
| Valor nominal | 77.729,27 | 1.127.074,18 | 77.729,30 | 1.204.803,45 |
| Efeiro do custo amortizado | -34.803,38 | -274.230,06 | -36.442,70 | -309.033,45 |
| Municipio de Mafra | 124.011,30 | 0,00 | 120.399,30 | 124.011,30 |
| Valor nominal | 127.731,64 | 0,00 | 127.731,62 | 127.731,64 |
| Efeiro do custo amortizado | -3.720,34 | 0,00 | -7.332,32 | -3.720,34 |
| **TOTAL** | **5.025.934,87** | **23.340.389,45** | **4.792.127,61** | **23.650.589,46** |

Em 2019, o valor considerado no quadro na rubrica "Devedores Vendas a Prestações", incluía, essencialmente: (i) parte do valor a receber relativo do Município de Santarém; (ii) 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.

Relativamente ao Município de Santarém, opta-se, uma vez mais, por apresentar a totalidade do montante em dívida no ativo não corrente, uma vez que continuam a decorrer as negociações no sentido do pagamento da dívida, sendo convicção da Sociedade a recuperação total do ativo em apreço.

O valor de "Outros" mencionado no primeiro quadro da presente nota inclui, essencialmente, o valor de 1,15 milhões de euros (31 de dezembro de 2018: 1,15 milhões de euros) relativo a obras efetuadas em 2 frações autónomas no Lgº Martim Moniz em Lisboa, no âmbito de um Acordo Tripartido celebrado com o Município de Lisboa e a ARSLVT segundo o qual as frações serão adquiridas pela Sociedade e subsequentemente permutadas com a ARLSVT, sendo-lhe também integralmente reembolsadas as obras nelas efetuadas, o que se espera que aconteça no exercício de 2020 atualmente em curso.

## 12. Diferimentos

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

| Diferimentos | 31/12/2019 | | 31/12/2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Corrente | Não Corrente | Corrente | Não Corrente |
| **Gastos a reconhecer** | | | | |
| Seguros | 53.101,28 | | 18.913,53 | |
| Diversos | 1.041,34 | | 3.830,36 | |
| | **54.142,62** | | **22.743,89** | |
| **Rendimentos a Reconhecer** | | | | |
| Rendas | 1.742.146,68 | | 1.590.350,46 | |
| | **1.742.146,68** | | **1.590.350,46** | |

## 13. Inventários

| INVENTÁRIOS | | |
|---|---|---|
| **Inventários (Balanço)** | **31/12/2018** | **31/12/2018** |
| Mercadorias | 539.672.793,14 | 579.313.439,07 |
| Adiantamentos por conta de compras | 199.994.984,93 | 199.512.275,93 |
| | **739.667.778,07** | **778.825.715,00** |

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 5,4 milhões de euros dos imóveis registados em mercadorias. Em contrapartida, as reversões de imparidades constituídas em anos anteriores foram de 16,1 milhões de euros as quais foram igualmente registadas.

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

| Cód. Imóvel | ANO 2019 | ANO 2018 |
|---|---|---|
| 100301 | 3.828.000,00 | 3.704.285,00 |
| 100302 | 3.828.000,01 | 3.704.285,00 |
| 100401 | 7.942.000,00 | 8.177.000,00 |
| 100701 | 7.706.035,26 | 7.706.035,26 |
| 100801 | 6.183.369,00 | 6.005.000,00 |
| 100802 | 6.183.369,00 | 6.005.000,00 |
| 100901 | 1.277.059,94 | 1.108.000,00 |
| 100902 | 1.277.059,94 | 1.108.000,00 |
| 100903 | 1.277.059,94 | 1.108.000,00 |
| 100904 | 1.277.059,95 | 1.108.000,00 |
| 100905 | 1.277.060,13 | 1.108.000,00 |
| 101101 | 3.210.000,00 | 3.372.367,65 |
| 101301 | 1.772.600,00 | 1.663.780,00 |
| 101302 | 1.772.600,00 | 1.663.780,00 |
| 101303 | 1.772.600,00 | 1.663.780,00 |
| 101304 | 1.772.600,00 | 1.663.780,00 |
| 101305 | 1.772.600,02 | 1.663.780,00 |
| 101401 | 5.141.800,00 | 5.020.000,00 |
| 101601 | 7.064.000,00 | 6.690.600,00 |
| **a transportar 1** | **66.334.873,19** | **64.243.472,91** |

| (CONTINUAÇÃO) | ANO 2019 | ANO 2018 |
|---|---|---|
| **a transportar 1** | **66.334.873,19** | **64.243.472,91** |
| 101701 | 1.249.285,67 | 1.103.571,43 |
| 101702 | 1.249.285,70 | 1.103.571,43 |
| 101703 | 1.249.285,70 | 1.103.571,43 |
| 101704 | 1.249.285,70 | 1.103.571,43 |
| 101705 | 1.249.285,70 | 1.103.571,43 |
| 101706 | 1.249.285,70 | 1.103.571,43 |
| 101707 | 1.249.285,76 | 1.103.571,43 |
| 101801 | 8.835.000,00 | 9.050.000,00 |
| 101901 | 1.161.000,00 | 1.162.400,00 |
| 102101 | 17.998.319,84 | 17.969.906,84 |
| 102401 | 7.549.412,00 | 7.198.000,00 |
| 102501 | 0,00 | 5.024.000,00 |
| 102502 | 0,00 | 5.024.000,00 |
| 102701 | 3.454.000,00 | 3.258.000,00 |
| 102801 | 0,00 | 10.652.100,00 |
| 102901 | 13.048.759,48 | 13.048.759,48 |
| 103001 | 30.953.488,64 | 29.719.000,00 |
| 103101 | 41.340.000,00 | 41.400.435,00 |
| 103201 | 4.371.648,38 | 4.371.648,38 |
| 103202 | 4.371.648,37 | 4.371.648,37 |
| 103401 | 27.043.392,54 | 24.672.700,00 |
| 103501 | 19.167.980,00 | 18.494.000,00 |
| 103801 | 24.289.000,00 | 24.133.300,00 |
| 103901 | 3.763.151,83 | 3.617.990,00 |
| 104201 | 18.828.000,00 | 19.537.347,50 |
| 104401 | 3.440.000,00 | 3.177.000,00 |
| 104501 | 2.430.206,66 | 2.424.917,66 |
| 104601 | 1.960.131,40 | 1.960.131,40 |
| 104701 | 2.954.243,07 | 2.954.243,07 |
| 104801 | 855.000,00 | 879.000,00 |
| 104901 | 851.000,00 | 823.800,00 |
| 105001 | 598.100,00 | 614.800,00 |
| 105201 | 994.000,00 | 957.200,00 |
| 105301 | 803.000,00 | 803.900,00 |
| 105401 | 1.823.875,20 | 1.809.900,00 |
| 105501 | 706.789,39 | 706.789,39 |
| 105502 | 106.000,00 | 107.000,00 |
| 105601 | 827.000,00 | 756.100,00 |
| 105701 | 227.000,00 | 232.800,00 |
| 105702 | 51.900,00 | 1,00 |
| 105703 | 51.900,00 | 52.300,00 |
| 105704 | 51.900,00 | 52.300,00 |
| 106001 | 2.927.232,00 | 2.927.232,00 |
| **a transportar 2** | **322.913.951,92** | **335.913.123,01** |

| (CONTINUAÇÃO) | ANO 2019 | ANO 2018 |
|---|---|---|
| **a transportar 2** | **322.913.951,92** | **335.913.123,01** |
| 106101 | 431.085,73 | 426.800,00 |
| 106102 | 162.030,66 | 160.400,00 |
| 106103 | 162.030,66 | 160.400,00 |
| 106104 | 162.030,66 | 152.215,20 |
| 106105 | 162.030,66 | 160.400,00 |
| 106201 | 1.601,22 | 1.601,22 |
| 106202 | 113.185,19 | 113.185,19 |
| 106203 | 24.804,60 | 26.664,90 |
| 106501 | 0,00 | 277.000,00 |
| 106801 | 5.291.029,72 | 5.291.029,72 |
| 106901 | 3.970.100,00 | 3.970.100,00 |
| 107101 | 950.000,00 | 826.900,00 |
| 107102 | 10.101.000,00 | 8.966.906,48 |
| 107201 | 1.318.075,00 | 1.474.000,00 |
| 107202 | 199.775,58 | 195.000,00 |
| 107203 | 178.855,62 | 174.000,00 |
| 107204 | 368.298,69 | 363.000,00 |
| 107205 | 199.775,53 | 195.000,00 |
| 107206 | 178.855,62 | 174.000,00 |
| 107207 | 368.298,69 | 363.000,00 |
| 107208 | 199.775,53 | 195.000,00 |
| 107209 | 178.855,62 | 174.000,00 |
| 107210 | 368.298,69 | 363.000,00 |
| 107211 | 199.775,53 | 195.000,00 |
| 107212 | 178.855,62 | 174.000,00 |
| 107213 | 368.298,69 | 363.000,00 |
| 107214 | 199.775,53 | 195.000,00 |
| 107215 | 169.557,56 | 169.557,56 |
| 107216 | 359.000,62 | 359.000,62 |
| 107217 | 199.775,53 | 195.000,00 |
| 107218 | 178.855,62 | 174.000,00 |
| 107219 | 368.298,69 | 363.000,00 |
| 107220 | 199.775,53 | 195.000,00 |
| 107221 | 178.855,62 | 174.000,00 |
| 107222 | 368.298,69 | 363.000,00 |
| 107223 | 199.775,53 | 194.000,00 |
| 107224 | 169.557,56 | 164.000,00 |
| 107225 | 359.000,62 | 352.000,00 |
| 107226 | 199.775,53 | 199.775,53 |
| 107227 | 270.671,45 | 270.671,45 |
| 107228 | 185.828,92 | 185.828,92 |
| 107229 | 204.425,05 | 204.425,05 |
| 107230 | 342.729,26 | 342.729,26 |
| 107231 | 557.565,45 | 557.565,45 |
| 107232 | 178.855,62 | 178.855,62 |
| 107233 | 545.146,64 | 545.146,64 |
| **a transportar 3** | **354.186.200,45** | **366.231.281,82** |

| (CONTINUAÇÃO) | ANO 2019 | ANO 2018 |
|---|---|---|
| **a transportar 3** | **354.186.200,45** | **366.231.281,82** |
| 107301 | 152.366,00 | 152.366,00 |
| 107901 | 803.800,00 | 789.800,00 |
| 108001 | 501.900,00 | 520.500,00 |
| 108002 | 161.100,00 | 178.800,00 |
| 108401 | 10.721.000,00 | 10.721.000,00 |
| 108501 | 35.480.680,08 | 32.081.614,00 |
| 108701 | 0,00 | 2.047.129,00 |
| 109001 | 8.932.233,49 | 8.900.000,00 |
| 109101 | 4.206.200,00 | 4.206.200,00 |
| 109501 | 6.029.612,30 | 6.005.000,00 |
| 110701 | 1.734.458,36 | 1.734.458,36 |
| 110801 | 342.064,80 | 342.064,80 |
| 110901 | 0,00 | 28.939.680,00 |
| 200101 | 743.000,00 | 710.000,00 |
| 200201 | 4.248.000,00 | 4.400.000,00 |
| 200301 | 36.000,00 | 54.000,00 |
| 200401 | 180.864,88 | 180.864,88 |
| 200601 | 2.593.400,00 | 2.229.600,00 |
| 200701 | 2.162.000,00 | 2.527.000,00 |
| 200801 | 5.031.000,00 | 5.081.550,00 |
| 200901 | 1.164.000,00 | 1.127.413,00 |
| 201001 | 144.258,30 | 144.258,30 |
| 201101 | 537.284,00 | 568.000,00 |
| 201201 | 327.600,00 | 335.022,00 |
| 201301 | 503.000,00 | 503.020,00 |
| 201401 | 532.636,00 | 510.000,00 |
| 201501 | 468.900,00 | 483.700,00 |
| 201601 | 469.592,00 | 482.000,00 |
| 201701 | 1.031.600,00 | 1.068.802,00 |
| 201801 | 395.141,40 | 395.141,40 |
| 201901 | 886.618,32 | 886.618,32 |
| 202001 | 405.500,00 | 418.199,00 |
| 202101 | 80.325,00 | 75.480,00 |
| 202102 | 32.725,00 | 30.750,00 |
| 202103 | 40.659,00 | 38.210,00 |
| 202104 | 33.716,00 | 31.680,00 |
| 202105 | 12.396,00 | 11.650,00 |
| 202106 | 38.675,00 | 36.340,00 |
| 202107 | 30.741,00 | 28.890,00 |
| 202201 | 135.443,00 | 140.543,00 |
| 202202 | 165.217,00 | 182.616,00 |
| 202203 | 125.893,00 | 130.696,00 |
| 202204 | 33.269,00 | 33.122,00 |
| 202205 | 21.553,00 | 22.380,00 |
| 202206 | 187.226,00 | 194.254,00 |
| **a transportar 4** | **446.049.848,38** | **485.911.693,88** |

| (CONTINUAÇÃO) | ANO 2019 | ANO 2018 |
|---|---|---|
| **a transportar 4** | **446.049.848,38** | **485.911.693,88** |
| 202301 | 32.026,00 | 31.000,00 |
| 202302 | 611.505,00 | 628.000,00 |
| 202303 | 594.456,00 | 571.000,00 |
| 202304 | 663.845,00 | 638.000,00 |
| 202305 | 663.845,00 | 638.000,00 |
| 202306 | 663.845,00 | 638.000,00 |
| 202307 | 544.435,00 | 539.000,00 |
| 202308 | 544.435,00 | 523.000,00 |
| 202309 | 544.435,00 | 523.000,00 |
| 202401 | 339.000,00 | 329.146,00 |
| 202501 | 6.925.000,00 | 6.857.200,00 |
| 202601 | 2.179.273,78 | 2.052.000,00 |
| 202602 | 2.179.273,78 | 2.052.000,00 |
| 202603 | 1.003.116,00 | 971.000,00 |
| 202801 | 50.804,00 | 50.000,00 |
| 202802 | 3.092.961,00 | 3.044.030,00 |
| 202803 | 3.196.235,00 | 3.145.670,00 |
| 300101 | 433.199,00 | 433.700,00 |
| 300201 | 377.000,00 | 403.631,00 |
| 300301 | 251.316,00 | 274.000,00 |
| 300401 | 227.065,00 | 229.000,00 |
| 300501 | 447.713,00 | 421.000,00 |
| 300601 | 565.000,00 | 588.056,00 |
| 300701 | 285.000,00 | 291.115,00 |
| 300801 | 742.000,00 | 751.463,00 |
| 300901 | 71.369,00 | 70.971,00 |
| 300902 | 77.932,00 | 72.449,00 |
| 300903 | 91.536,00 | 86.496,00 |
| 300904 | 54.674,00 | 54.706,00 |
| 300905 | 102.489,00 | 96.846,00 |
| 301001 | 2.002.000,00 | 2.019.863,00 |
| 301101 | 83.795,00 | 83.642,00 |
| 301102 | 55.664,00 | 55.562,00 |
| 301103 | 43.034,23 | 43.034,23 |
| 301104 | 108.933,00 | 108.734,00 |
| 301105 | 145.444,00 | 145.178,00 |
| 301106 | 59.255,00 | 59.147,00 |
| 301107 | 106.540,00 | 106.344,00 |
| 301201 | 242.700,00 | 248.215,00 |
| 301202 | 223.300,00 | 229.121,00 |
| 301301 | 41.647,00 | 40.154,00 |
| 301302 | 48.589,00 | 46.846,00 |
| 301401 | 177.254,00 | 175.695,00 |
| 301402 | 693.823,00 | 704.860,00 |
| 301403 | 170.923,00 | 169.458,00 |
| **a transportar 5** | **477.807.533,17** | **517.151.026,11** |

| (CONTINUAÇÃO) | ANO 2019 | ANO 2018 |
|---|---|---|
| **a transportar 5** | **477.807.533,17** | **517.151.026,11** |
| 301501 | 477.000,00 | 473.277,00 |
| 301601 | 0,00 | 152.200,00 |
| 400101 | 1.267.000,00 | 1.183.000,00 |
| 400301 | 95.651,40 | 95.651,40 |
| 400401 | 429.692,00 | 429.692,00 |
| 400402 | 258.012,00 | 258.012,00 |
| 400501 | 245.000,00 | 205.000,00 |
| 400601 | 18.777,50 | 18.777,50 |
| 400602 | 64.800,00 | 62.200,00 |
| 400603 | 18.777,50 | 18.777,50 |
| 400701 | 115.000,00 | 98.300,00 |
| 400702 | 103.000,00 | 86.700,00 |
| 400703 | 304.000,00 | 252.000,00 |
| 400801 | 180.000,00 | 170.900,00 |
| 400802 | 186.000,00 | 175.200,00 |
| 400901 | 608.024,00 | 581.000,00 |
| 401001 | 388.000,00 | 405.800,00 |
| 401101 | 218.432,00 | 204.000,00 |
| 401102 | 431.899,00 | 404.000,00 |
| 401201 | 83.619,00 | 88.000,00 |
| 401202 | 222.708,00 | 251.000,00 |
| 401301 | 102.525,15 | 102.525,15 |
| 401302 | 103.271,00 | 104.081,00 |
| 401303 | 96.364,80 | 96.364,80 |
| 401304 | 96.516,00 | 96.516,00 |
| 401401 | 1.340.000,00 | 1.115.400,00 |
| 401501 | 211.200,00 | 247.863,00 |
| 401601 | 283.700,00 | 279.329,00 |
| 401602 | 137.900,00 | 124.362,00 |
| 401701 | 77.616,00 | 77.616,00 |
| 401702 | 55.836,00 | 57.500,00 |
| 401801 | 38.800,00 | 41.000,00 |
| 401802 | 41.700,00 | 42.500,00 |
| 401803 | 54.400,00 | 55.800,00 |
| 401804 | 152.200,00 | 152.700,00 |
| 401901 | 841.900,00 | 853.200,00 |
| 402001 | 253.000,00 | 265.631,00 |
| 402101 | 151.939,40 | 150.500,00 |
| 402201 | 1.071.600,00 | 1.112.600,00 |
| 402401 | 654.700,00 | 676.077,00 |
| 402501 | 2.573.600,00 | 2.486.700,00 |
| 402601 | 1.380.000,00 | 1.228.900,00 |
| 402801 | 150.238,00 | 150.238,00 |
| 402901 | 541.000,00 | 535.000,00 |
| 403001 | 2.573.100,00 | 2.595.500,00 |
| **a transportar 6** | **496.506.031,92** | **535.412.416,46** |

| (CONTINUAÇÃO) | ANO 2019 | ANO 2018 |
|---|---|---|
| **a transportar 6** | **496.506.031,92** | **535.412.416,46** |
| 403201 | 4.577.370,00 | 4.066.000,00 |
| 403301 | 382.000,00 | 392.700,00 |
| 500101 | 2.353.500,00 | 2.556.000,00 |
| 500201 | 65.000,00 | 60.000,00 |
| 500301 | 0,00 | 12.600,00 |
| 500302 | 0,00 | 12.600,00 |
| 500401 | 25.000,00 | 24.240,00 |
| 500501 | 214.969,00 | 214.969,00 |
| 500601 | 957.000,00 | 939.900,00 |
| 500602 | 558.000,00 | 560.900,00 |
| 500801 | 541.000,00 | 540.400,00 |
| 500901 | 349.957,00 | 328.000,00 |
| 501001 | 275.200,00 | 228.800,00 |
| 501101 | 138.500,00 | 128.250,00 |
| 501102 | 79.200,00 | 73.350,00 |
| 501103 | 36.500,00 | 33.750,00 |
| 501201 | 109.250,00 | 108.000,00 |
| 501301 | 933.700,00 | 898.100,00 |
| 501401 | 39.452,00 | 43.400,00 |
| 501402 | 43.316,00 | 48.300,00 |
| 501403 | 82.348,00 | 86.300,00 |
| 501501 | 68.000,00 | 74.000,00 |
| 501502 | 68.000,00 | 74.000,00 |
| 501601 | 611.610,00 | 604.800,00 |
| 501901 | 300.710,00 | 330.000,00 |
| 502101 | 1.340.000,00 | 1.367.800,00 |
| 502201 | 31.608,00 | 35.100,00 |
| 502301 | 3.943.923,00 | 3.895.400,00 |
| 502401 | 181.272,00 | 181.300,00 |
| 600101 | 0,00 | 11.000,00 |
| 600201 | 2.164.980,03 | 2.164.980,03 |
| 600301 | 0,00 | 21.000,00 |
| 600302 | 0,00 | 21.000,00 |
| 600303 | 0,00 | 21.000,00 |
| 600304 | 0,00 | 21.000,00 |
| 600305 | 0,00 | 21.000,00 |
| 600306 | 0,00 | 21.000,00 |
| 600307 | 0,00 | 21.000,00 |
| 600308 | 0,00 | 21.000,00 |
| 600309 | 0,00 | 21.000,00 |
| 600310 | 0,00 | 21.000,00 |
| 600311 | 0,00 | 21.000,00 |
| 600312 | 0,00 | 21.000,00 |
| 600401 | 407.023,58 | 394.600,00 |
| 600402 | 147.818,00 | 139.700,00 |
| **a transportar 7** | **517.532.238,53** | **556.293.655,49** |

| (CONTINUAÇÃO) | ANO 2019 | ANO 2018 |
|---|---|---|
| **a transportar 7** | **517.532.238,53** | **556.293.655,49** |
| 600501 | 0,00 | 640.000,00 |
| 600601 | 451.518,00 | 479.000,00 |
| 600701 | 232.750,00 | 234.800,00 |
| 600901 | 762.000,00 | 640.000,00 |
| 601101 | 177.000,00 | 170.500,00 |
| 601201 | 367.000,00 | 354.200,00 |
| 601301 | 339.150,00 | 367.000,00 |
| 601401 | 468.400,00 | 451.000,00 |
| 601501 | 317.425,00 | 350.000,00 |
| 601601 | 713.150,00 | 672.000,00 |
| 601701 | 340.000,00 | 327.500,00 |
| 601801 | 306.510,00 | 305.000,00 |
| 601901 | 126.800,00 | 119.000,00 |
| 601902 | 126.800,00 | 119.000,00 |
| 601903 | 293.036,00 | 276.000,00 |
| 602001 | 140.000,00 | 139.125,00 |
| 602101 | 443.400,00 | 430.100,00 |
| 602102 | 215.500,00 | 212.500,00 |
| 602201 | 361.055,00 | 364.000,00 |
| 602202 | 122.500,00 | 127.000,00 |
| 602203 | 156.982,00 | 164.000,00 |
| 602301 | 80.000,00 | 89.000,00 |
| 602401 | 182.700,00 | 160.650,00 |
| 602501 | 180.700,00 | 153.200,00 |
| 602601 | 108.500,00 | 111.000,00 |
| 602701 | 296.300,00 | 270.392,00 |
| 602801 | 382.920,00 | 402.000,00 |
| 602901 | 206.000,00 | 209.000,00 |
| 603001 | 232.500,00 | 263.900,00 |
| 603002 | 214.375,00 | 242.600,00 |
| 603003 | 180.000,00 | 173.500,00 |
| 603101 | 91.688,00 | 92.500,00 |
| 603102 | 129.255,00 | 124.500,00 |
| 603201 | 120.400,00 | 121.090,00 |
| 603202 | 132.800,00 | 125.650,00 |
| 603301 | 345.382,61 | 324.460,08 |
| 603401 | 647.600,00 | 597.750,00 |
| 603501 | 235.500,00 | 193.567,50 |
| 603601 | 186.354,00 | 186.000,00 |
| 603701 | 905.900,00 | 865.800,00 |
| 603801 | 192.300,00 | 184.500,00 |
| 603901 | 61.560,00 | 71.000,00 |
| 604001 | 79.965,00 | 81.000,00 |
| **a transportar 8** | **529.185.914,14** | **568.278.440,07** |

| (CONTINUAÇÃO) | ANO 2019 | ANO 2018 |
|---|---|---|
| **a transportar 8** | **529.185.914,14** | **568.278.440,07** |
| 604101 | 32.100,00 | 30.884,66 |
| 604102 | 33.200,00 | 32.009,59 |
| 604103 | 32.800,00 | 31.600,53 |
| 604104 | 32.800,00 | 31.600,53 |
| 604105 | 32.800,00 | 31.600,53 |
| 604106 | 29.200,00 | 28.021,18 |
| 604107 | 27.500,00 | 26.384,90 |
| 604108 | 7.200,00 | 6.851,89 |
| 604109 | 29.900,00 | 28.634,78 |
| 604110 | 22.600,00 | 21.578,35 |
| 604111 | 19.800,00 | 18.919,40 |
| 604112 | 29.200,00 | 28.021,18 |
| 604113 | 27.500,00 | 26.384,90 |
| 604114 | 28.600,00 | 27.407,58 |
| 604601 | 0,00 | 950.000,00 |
| 604801 | 4.961.000,00 | 4.631.100,00 |
| 700101 | 3.853.788,00 | 3.800.000,00 |
| 700201 | 1.286.891,00 | 1.231.700,00 |
| | **539.672.793,14** | **579.261.140,07** |
| **TOTAL Inventários** | **539.672.793,14** | **579.261.140,07** |

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

| Cód. Imóvel | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| 16045 | 5.476.025,00 | 5.090.400,00 |
| 11082 | 8.000.000,00 | 8.000.000,00 |
| 11093 | 20.000.005,00 | 20.000.005,00 |
| 16044 | 77.848.000,00 | 77.700.000,00 |
| 11076 | 20.004.455,00 | 19.944.200,00 |
| 12029 | 810.000,00 | 953.875,00 |
| 11074 | 1.325.748,12 | 1.325.748,12 |
| 11075 | 9.708.123,04 | 9.708.123,04 |
| 11077 | 42.584.768,67 | 42.584.768,67 |
| 14027 | 6.410.000,00 | 6.362.196,00 |
| 11081 | 1.272.800,00 | 1.272.800,00 |
| 12030 | 2.014.900,00 | 2.030.000,00 |
| 11078 | 4.387.735,10 | 4.387.735,10 |
| 11093 | 152.425,00 | 152.425,00 |
| | **199.994.984,93** | **199.512.275,93** |

Em resultado das avaliações efetuadas aos imóveis registados em adiantamentos por conta de compras constantes da listagem anterior, resultou a necessidade de se reconhecerem e reverterem imparidades no valor de 0,2 e 0,6 milhões de euros respetivamente.

## 14. Clientes

Esta rubrica tem a seguinte composição:

| CLIENTES | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Clientes c/c | 42.872.593,44 | 37.507.371,41 |
| Total | **42.872.593,44** | **37.507.371,41** |

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

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Secretaria Geral Min Cultura | 17.601.640,16 | 15.344.622,08 |
| IGFEJ | 10.930.191,94 | 8.707.544,06 |
| Admin. Regional de Saúde | 5.548.391,69 | 4.895.164,41 |
| Policia de Segurança Pública | 6.307.532,56 | 4.743.072,99 |
| DGTF - Hospitais | 107.837,13 | 85.642,61 |
| DG Inf.Est.Minist.Defesa Nacional | 40.998,32 | 32.583,61 |
| CCDR Alentejo | 8.975,81 | 7.133,57 |
| Outros | 2.327.025,83 | 3.691.608,08 |

Atendendo a que o Saldo de Clientes corresponde, na sua integralidade, a dívidas de entidades públicas, ou seja, do Estado e que, sendo o capital da Sociedade integralmente público, o Estado é, mesmo que indiretamente, o seu único acionista dele dependendo a sua subsistência, verificam-se os requisitos para que tais créditos, por natureza, só possam ser considerados como totalmente recuperáveis, seja em dinheiro, seja em espécie, facto aliás, corroborado pelo aumento deste saldo em 2019 face a 2018 (12,5%) de modo francamente mais reduzido do que o registado em exercícios anteriores.

A Sociedade encerra assim o transato exercício de 2019, fruto de recebimentos ocorridos nos últimos dias do ano e das quais abundantemente se deu conta no Relatório de Gestão que antecede as presentes, com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 42,9 M€.

## 15. Caixa e depósitos bancários

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2019:

| CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Caixa | 284,65 | 411,94 |
| Depósitos Bancários | 51.874.039,00 | 6.341.029,54 |
| | **51.874.323,65** | **6.341.441,48** |

O saldo depositado junto do IGCP a 31 de dezembro de 2019 era de 51,9 milhões de euros (em 2018: 6,3 milhões de euros). A Sociedade dá cumprimento ao Princípio da Unidade de Tesouraria, tendo sido, todavia, autorizada, no enquadramento legal aplicável, a manter um saldo médio reduzido em conta bancária da banca comercial junto da Caixa Geral de Depósitos.

**16. Capital Próprio**

O capital nominal da ESTAMO, no valor de 850.000.000 euros é composto por 170.000.000 ações nominativas de 5 euros cada e é detido integralmente pela Parpública – Participações Públicas SGPS, SA.

| Contas | Saldo inicial | Aumentos | Diminuições | Saldo Final |
|---|---|---|---|---|
| Capital | 850.000.000,00 | | | 850.000.000,00 |
| Reservas Legais | 3.550.260,05 | | 3.081.928,22 | 468.331,83 |
| Reservas Livres | 12.533.889,12 | | 12.533.889,12 | 0,00 |
| Resultados transitados | -52.861.900,57 | 52.861.900,57 | | 0,00 |
| Resultado Líquido | 37.246.083,23 | 53.470.413,82 | 37.246.083,23 | 53.470.413,82 |
| **Total** | **850.468.331,83** | **106.332.314,39** | **52.861.900,57** | **903.938.745,65** |

Procedeu-se à recomposição do Capital Próprio para cobertura de prejuízos transitados de exercícios anteriores, decidido em Assembleia Geral em maio de 2019. Em resultado desta operação o valor total do Capital Próprio da Sociedade manteve-se inalterado, tendo passado a apresentar a seguinte composição tendo por referência as demonstrações financeiras à data de 31 de dezembro de 2018: Capital Social - 850.000.000,00 €, Reservas Legais - 468.331,83 €, Capital Próprio de 850.468.331,83 €.

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

A rubrica resultados transitados corresponde 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 a 31 de dezembro de 2019:

| Provisões (Balanço) Não correntes | Saldo Inicial | Aumentos | Diminuições p/utilização | Montantes revertidos | Saldo Final |
|---|---|---|---|---|---|
| **Provisões** | | | | | |
| Provisão p/ processos judiciais em curso | 48.000,00 | | | | 48.000,00 |
| Outras Provisões | 6.532.569,66 | | | | 6.532.569,66 |
| | **6.580.569,66** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **6.580.569,66** |

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.

A provisão constituída no montante 6.532 mil euros, visa cobrir a responsabilidade assumida contratualmente, no momento da compra ao Estado, de partilhar com este último, caso exista, a mais-valia futura obtida aquando da venda dos imóveis assim adquiridos.

## 18. Financiamentos obtidos

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2019:

| Financiamentos obtidos | 31/12/2019 | | 31/12/2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Corrente | Não corrente | Corrente | Não corrente |
| **Passivo** | | | | |
| Suprimentos | 14.960.164,64 | 20.906.502,92 | | 59.917.943,40 |
| Juros de suprimentos | 0,00 | | 1.567.586,42 | |
| | **14.960.164,64** | **20.906.502,92** | **1.567.586,42** | **59.917.943,40** |

As respetivas posições credoras relativas aos financiamentos obtidos a 31 de dezembro de 2019 e 2018 são as seguintes:

| Financiamentos Obtidos | 31-12-2019 | | 31-12-2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Corrente | Não corrente | Corrente | Não corrente |
| **Passivo** | | | | |
| Suprimentos | | | | |
| Parpublica | 14.960.164,64 | 20.906.502,92 | | 59.917.943,40 |
| | **14.960.164,64** | **20.906.502,92** | **0,00** | **59.917.943,40** |

Como referido no Relatório de Gestão, foi possível reduzir em 40% o saldo da dívida de suprimentos a qual passou dos 59,9 M€ registados em dezembro de 2018 para os 35,9 milhões de euros que o encerramento de 2019 evidencia.

Atente-se que a redução da dívida de suprimentos teria sido ainda mais significativa (-58,3%) não fora a incorporação, naquele montante e no último trimestre de 2019, de cerca de 11 M€ de dívida relativa a dividendos não distribuídos desde 2006/2007, que se encontravam em passivo acionista não remunerado e cujo pagamento, em meados de 2019, foi deliberado pela Sociedade, deliberação essa consentânea com a política de otimização do balanço que tem vindo a ser seguida – Vide Nota 8 *supra*.

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

## 19. Contratos de locação financeira

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2019:

| Contratos de Locação Financeira | 31-12-2019 | | 31-12-2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Corrente | Não corrente | Corrente | Não corrente |
| **Passivo** | | | | |
| Contratos de Locação financeira – IFRS 16 | 30.474,54 | 50.336,79 | | |
| | **30.474,54** | **50.336,79** | | |

Conforme explicado no ponto 2.b.i acima, a IFRS 16 é aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019. Na data da aplicação inicial da IFRS 16 foi usado o método da aplicação retrospetiva 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.

## 20. Fornecedores

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2019:

| Fornecedores | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Fornecedores conta corrente | 119.388,81 | 148.600,20 |
| | **119.388,81** | **148.600,20** |

O saldo de fornecedores respeita a valores não vencidos, que foram pagos no início de 2020 de acordo com as condições de pagamento estabelecidas, não existindo dívidas em mora com os fornecedores da Sociedade.

## 21. Outras contas a pagar

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2019:

| Outras Contas a Pagar | 31/12/2019 | | 31/12/2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Correntes | Não Correntes | Correntes | Não Correntes |
| Credores por Acréscimos de Gastos: | | | | |
| Remunerações a Liquidar | 101.081,55 | | 115.129,09 | |
| Diversos | 378.865,81 | | 413.979,68 | |
| Adiantamentos por conta de Vendas | 226.625,00 | | 216.625,00 | |
| Outros Credores | 1.117.554,23 | | 1.120.327,98 | |
| Clientes - saldos credores | 78.206,89 | | 99.710,48 | |
| | **1.902.333,48** | | **1.965.772,23** | |

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. A rubrica Credores por Acréscimos de Gastos totaliza o montante de 479.947,36 € (em 2018: 529.108,77 euros), respeitante a remunerações a liquidar (férias + Subsídio de férias) e a montantes a pagar de colaboradores em regime de partilha (recursos partilhados) relativos a 2019 mas cuja fatura será emitida no presente exercício.

## 22. Outras contas a pagar - Imóveis

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2019:

| Outras contas a pagar - Imóveis | 31-12-2019 | | 31-12-2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Corrente | Não corrente | Corrente | Não corrente |
| **Passivo** | | | | |
| Sagesescur – Terreno Alfredo Bem Saúde | 12.200.000 | 14.960.164,64 | 27.160.164,64 | |
| | **12.200.000** | **14.960.164,64** | **27.160.164,64** | **0** |

O saldo mencionado no quadro acima refere-se a um terreno em Lisboa, na Avenida Bensaúde, no âmbito de uma operação gizada intragrupo e adquirido pela Sociedade em abril de 2018.

Tendo o terreno sido alienado por esta em outubro de 2019, a dívida respeitante à respetiva aquisição deveria, contratualmente, ter sido liquidada nos 30 dias subsequentes. No entanto, dado ter a acionista optado pela afetação do montante em causa à liquidação de suprimentos, o acordo de pagamento celebrado aquando da aquisição do mencionado terreno pela Sociedade foi alterado, escalonando o pagamento da dívida em duas prestações, a pagar em 2020 e 2021.

## 23. Vendas e Prestações de serviços

Esta rubrica tem a seguinte composição:

| Rédito das Vendas e dos Serviços prestados | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Vendas | | |
| Mercado Interno | 73.899.500,00 | 20.370.000,00 |
| | **73.899.500,00** | **20.370.000,00** |
| Prestações de Serviços | | |
| Rendas | 33.329.586,12 | 34.467.039,06 |
| Outros | 562.530,68 | 61.806,94 |
| | **33.892.116,80** | **34.528.846,00** |
| | **107.791.616,80** | **54.898.846,00** |

O Volume de Negócios (VN) incorpora não só as vendas e rendas evidenciadas no quadro acima, mas também as compensações (ver nota 30).

As vendas de imóveis em 2019 podem ser decompostas como se segue:

| | ANO 2019 |
|---|---|
| Rua Angelina Vidal, 41 e Rua Damasceno Monteiro, 132, Lisboa | 10.750.000 |
| Av. Independência das Colónias, Setúbal | 765.000 |
| IVV Chaves - Bairro S. Bento | 176.000 |
| Perogil - Lote 43-BH-2 - 55-BH-2 | 300.000 |
| Av. Infante de Sagres, Edif.Nascer do Sol nº 17 Quarteira | 11.200 |
| Estrada de Benfica 382 Lisboa | 6.050.000 |
| Av.José Malhoa 11 Lisboa | 16.550.000 |
| Rua da Tebaida 9,Setúbal | 991.500 |
| Terreno sito na Av. Alfredo Bensaúde Lisboa | 38.000.000 |
| Quinta da Raiz,Lote 25 Tomar | 12.900 |
| Quinta da Raiz,Lote 26 Tomar | 12.900 |
| IVV Lourinhã | 280.000 |
| | **73.899.500** |

## 24. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2019:

| CMVMC | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Inventário Inicial | 778.825.715,00 | 758.246.427,46 |
| Compras (inclui Impostos e obras) | 3.793.215,04 | 33.827.113,78 |
| Regularizações | 11.060.567,69 | 6.202.473,76 |
| Inventário Final | 739.667.778,07 | 778.825.715,00 |
| | **54.011.719,66** | **19.450.300,00** |

## 25. Fornecimentos e serviços externos

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

| FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Trabalhos Especializados | 786.479,05 | 858.840,98 |
| Publicidade e Propaganda | 53.857,48 | 2.854,20 |
| Vigilância e Segurança | 622.269,36 | 664.683,33 |
| Honorários | 40.318,20 | 14.500,00 |
| Conservação e Reparação | 218.838,07 | 331.845,34 |
| Material de escritório | 4.279,99 | 4.042,38 |
| Electricidade | 280.268,06 | 395.121,07 |
| Água | 44.632,79 | 60.714,18 |
| Deslocações, Estadas e Transportes | 810,54 | 612,22 |
| Seguros | 214.502,25 | 244.308,35 |
| Contencioso e Notariado | 4.267,03 | 1.658,04 |
| Condominios | 111.669,05 | 109.913,14 |
| Outros | 81.777,11 | 109.708,06 |
| | **2.463.968,98** | **2.798.801,29** |
| | | |

## 26. Gastos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição:

| GASTOS COM O PESSOAL | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Remunerações | 708.336,79 | 526.562,14 |
| Encargos sobre Remunerações | 163.386,58 | 120.500,44 |
| Seguros | 24.174,55 | 20.436,12 |
| Outros Gastos com o Pessoal | 1.817,50 | 1.314,13 |
| | **897.715,42** | **668.812,83** |

As remunerações pagas em 2019 aos membros dos órgãos sociais da ESTAMO foram:

| Remunerações pagas aos orgãos sociais | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Conselho de administração | 240.204,52 | 204.605,90 |
| Conselho Fiscal | 45.407,98 | 45.769,59 |
| Assembleia Geral | 2.850,00 | 1.900,00 |
| ROC | 32.000,00 | 32.000,00 |

## 27. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)

Esta rubrica tem a seguinte composição:

| Ajustamentos de inventários | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|
| | Perdas em Inventários | Reversão de ajustamentos em Inventários | |
| Mercadorias | 5.445.315,31 | 16.134.398,42 | 5.273.818,03 |
| Adiantamento por compra de compras | 158.975,00 | 641.684,00 | 970.171,00 |
| | **5.604.290,31** | **16.776.082,42** | **6.243.989,03** |
| | **11.171.792,11** | | |

As perdas e reversões nos ajustamentos são registados em função do valor realizável líquido, o qual se encontra estimado em 31 de dezembro de 2019 com base em avaliações efetuadas por peritos avaliadores certificados e independentes.

## 28. Aumentos / reduções de justo valor

Esta rubrica tem a seguinte composição:

| Aumentos/Reduções JV | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Ajustamentos Positivos** | | |
| Propriedades de Investimento | 5.010.834,00 | 479.516,00 |
| | 5.010.834,00 | 479.516,00 |

| Aumentos/Reduções JV | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Ajustamentos Negativos** | | |
| Propriedades de Investimento | 184.000,00 | 369.783,06 |
| | 184.000,00 | 369.783,06 |
| **NET** | **4.826.834,00** | **109.732,94** |

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 2019.

**29. 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 2019 e 2018, é o seguinte:

| Imparidades (reforço / reversões) | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Juros | -383.886,39 | 913.744,03 |
| Clientes | -84.745,65 | |
| | **-468.632,04** | **913.744,03** |

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

**30. Outros rendimentos e ganhos**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

| Outros Rendimentos e Ganhos | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Outros rendimentos e Ganhos | 11.711.960,93 | 11.023.160,12 |
| Excesso estimativa de imposto | 843.912,94 | 91.594,83 |
| Correcções relativas a exercicios anteriores | 63.378,49 | 9.642.079,91 |
| Outros | 281.678,40 | 655.384,31 |
| | **12.900.930,76** | **21.412.219,17** |

A rubrica "Outros rendimentos e Ganhos" no montante de 11.711.960,93 euros regista as compensações contratualmente previstas nos CPCV por ocupação dos imóveis deles objeto, para além do prazo também contratualmente previsto e sem que o respetivo contrato de arrendamento haja sido formalizado.

A rubrica "Correções relativas a exercícios anteriores" em 2018, decorreu da faturação, nos termos contratualmente estipulados, da contrapartida relativa à ocupação de dois imóveis: parte do hospital Curry Cabral e ex-Sanatório da Ajuda, ambos em Lisboa. No passado, admite-se que em virtude das negociações estabelecidas entre a Sociedade e as entidades utilizadoras do espaço, que pressupunham, no caso do primeiro, a transmissão da totalidade do imóvel e,

no caso do segundo, que o mesmo seria desocupado e consumada a respetiva transmissão, nenhuma faturação foi emitida relativamente ao hospital Curry Cabral e, no caso do Sanatório da Ajuda, a mesma foi emitida nos anos subsequentes à celebração do respetivo contrato promessa mas posteriormente suspensa. Tendo em conta que os pressupostos constantes das mencionadas negociações não se concretizaram e tendo em conta que a situação se manteve, foi emitida este ano, às entidades contratualmente responsáveis pelo respetivo pagamento, a faturação relativa à mencionada compensação, respetivamente DGTF e Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.

## 31. Outros gastos e perdas

Esta rubrica tem a seguinte composição:

| Outros gastos e perdas | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Impostos | 1.324.216,90 | 931.844,60 |
| Correcções exercicios anteriores | 544.303,13 | 776.105,80 |
| Juros Sagescur (terreno Bemsaúde) | 800.410,05 | 0,00 |
| Diversos | 7.945,06 | 169.355,89 |
| | **2.676.875,14** | **1.877.306,29** |

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

Em 2019, a rubrica "Correções relativas a exercícios anteriores" registou, essencialmente, acertos a valores referente a anos anteriores, nomeadamente duplicação de faturação de consumos.

## 32. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

O valor desta rubrica é composto por:

| Gastos/Reversões de depreciação e amortização | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Ativos Fixos Tangíveis** | | |
| Edifícios e outras construções (IFRS 16) | 6.438,18 | |
| Equipamento de Transporte (IFRS 16) | 24.641,50 | |
| Equipamento Administrativo | 81.034,09 | 67.436,19 |
| Outros Ativos Fixos Tangíveis | 470,68 | 595,18 |
| **Sub Total** | **112.584,45** | **68.031,37** |
| **Ativos Intangíveis** | | |
| Programas de Computador | 169,74 | 169,91 |
| **Sub Total** | **169,74** | **169,91** |
| **Total** | **112.754,19** | **68.201,28** |

## 33. Rendimentos e gastos similares obtidos / suportados

Esta rubrica tem a seguinte composição:

| Rendimentos e gastos similares obtidos/suportados | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Rendimentos e Ganhos** | | |
| Juros Vendas em Prestações | 188.878,92 | 119.363,68 |
| Juros de mora | 316.098,94 | |
| | **504.977,86** | **119.363,68** |
| **Gastos e Perdas** | | |
| Juros de suprimentos | 1.641.500,61 | 6.155.545,60 |
| Outros Custos e Perdas Financeiros | 150,99 | 292.602,60 |
| Locações financeiras IFRS 16 | 2.893,13 | 0,00 |
| | **1.644.544,73** | **6.448.148,20** |

## 34. Provisões (aumentos / reduções)

O detalhe do valor apurado na rubrica de Provisões, líquidas de dotações e reversões, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, é o seguinte:

| Provisões (aumentos/reduções) | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **Provisões** | | |
| Outras Provisões | 0,00 | -249.469,96 |
| | **0,00** | **-249.469,96** |

## 35. Imposto sobre o rendimento do período

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2019:

| Imposto sobre o rendimento (DR) | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Gasto/rendimento por imposto corrente | - | 20.249.332,32 | - | 15.254.198,07 |
| Gasto/rendimento por imposto diferido relacionado com a origem e reversão de diferenças temporárias | - | 1.200.195,23 | | 363.426,28 |
| | - | **21.449.527,55** | - | **14.890.771,79** |

A relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico é o seguinte:

| Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de impostos e o lucro contabilístico | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|
| Resultado antes de imposto | 74.919.941,37 | 52.136.855,02 |
| Gastos/Rendimento não aceites fiscalmente | -5.580.804,62 | 1.346.917,91 |
| Utilização de Prejuizos fiscais não reconhecidos anteriormente | | |
| Outros | | |
| **Lucro tributável** | **69.339.136,75** | **53.483.772,93** |

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 2019 foi influenciado pela aplicação da taxa de 21% no cálculo dos ativos por impostos diferidos, tendo sido realizado o recálculo dos ativos por impostos diferidos de anos anteriores que se espera utilizar dentro do período estabelecido para a dedução dos prejuízos fiscais.

As declarações de autoliquidação da ESTAMO ficam sujeitas a inspeção e eventual ajustamento pelas Autoridades Fiscais durante um período de quatro anos. Assim, poderão vir a ter lugar eventuais liquidações adicionais de impostos devido essencialmente a diferentes interpretações da legislação fiscal. No entanto, é convicção da Administração que não ocorrerão liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

## 36. Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da Sociedade com entidades relacionadas são:

| | Empresa- mãe | Outras Partes Relacionadas |
|---|---|---|
| **Saldos Ativos** | | |
| Parpública (inclui ex: Sagestamo) | 21.444,00 | |
| Fundiestamo | | 3.093,75 |
| Consest | | 3.611,44 |
| Fundo Fundiestamo I | | 6.013,68 |
| Fundo Especial Imopoupança | | 1.184,10 |
| Florestgal | | 26.816,83 |
| **Saldos Passivos** | | |
| Parpública (inclui ex: Sagestamo) | 36.054.434,83 | |
| Florestgal | | 33.806,51 |
| Fundiestamo | | 34.454,48 |
| Sagesecur | | 27.160.164,64 |
| Consest | | 496,11 |
| Fundo Especial Imopoupança | | 894,53 |
| **Rendimentos** | | |
| Parpública (inclui ex: Sagestamo) | 423.922,35 | |
| Fundiestamo | | 93.415,49 |
| Florestgal | | 48.428,30 |
| Consest | | 3.611,44 |
| **Gastos** | | |
| Parpública (inclui ex: Sagestamo) | 1.925.527,43 | |
| Florestgal | | 26.714,26 |
| Sagesecur | | 800.410,05 |

## 37. Ativos e Passivos contingentes

O Título de alienação por ajuste direto do imóvel "Quinta das Conchinhas" continha uma cláusula de compensação, caso os pressupostos subjacentes à avaliação do imóvel, elemento determinante na definição do preço, divergissem da realidade futura. Neste caso, a área do terreno e a área de construção são substancialmente inferiores ao inicialmente previsto. Por tal facto e ao abrigo do referido mecanismo de compensação, a Sociedade terá possivelmente direito a ser ressarcida no montante aproximado de 18,9 milhões de euros. Não são conhecidos quaisquer outros ativos e passivos contingentes.

## 38. Eventos subsequentes relevantes

Não se conhecem quaisquer eventos subsequentes que possam alterar a situação da Sociedade relevada nos presentes documentos de prestação de contas.

## 39. Informações relevantes

Não aplicável.

**40. Divulgações de natureza não contabilística**

A Sociedade:

- Não está em mora relativamente a impostos e a contribuições ou descontos para a segurança social (art.º 21 do Decreto-Lei n.º 411/91, de 17 de dezembro);
- Não detém ações próprias nem efetuou qualquer negócio que as envolvesse (art.º 324.º, n.º 2, do Código das Sociedades Comerciais);

Não realizou transações cujos efeitos não estejam refletidos nas demonstrações financeiras (art.º 66.º-A, 1 a), do Código das Sociedades Comerciais).

Relativamente aos membros dos órgãos sociais:

- Não efetuaram quaisquer negócios com a Sociedade (art.º 397.º do Código das Sociedades Comerciais);
- Não são, nem foram, titulares de ações ou obrigações da Sociedade ou de outras com as quais esta mantenha relação de domínio, por si ou através de quaisquer outras pessoas ou sociedades, não sendo relevante a apresentação em anexo ao relatório do órgão de administração das listas de títulos e acionistas referidas nos art.º 447.º e 448.º do Código das Sociedades Comerciais.

Lisboa, 04 de março de 2020

**O Contabilista Certificado**

Dr. Victor Manuel Saraiva

**O Conselho de Administração**

Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Assinado de forma digital por Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Dados: 2020.03.21 00:10:59 Z

Dr. Alexandre Boa-Nova dos Santos

Presidente

Assinado por : **Maria João Alves Sineiro Canha**
Num. de Identificação: BI06928737
Data: 2020.03.21 16:03:00+00'00'

CHAVE MÓVEL

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha

Vice-Presidente

Manuel Jorge Santos
Assinado de forma digital por Manuel Jorge Santos
Dados: 2020.03.21 17:29:34 Z

Eng.º Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal Não Executivo

# IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 2019

# Índice

1. Demonstrações orçamentais previsionais ..... 137

Demonstrações de relato individual ..... 139

0. Apresentação da empresa e do referencial de relato orçamental ..... 143

1. Alterações orçamentais da receita ..... 144

2. Alterações orçamentais da despesa ..... 145

3. Alterações ao plano plurianual de investimentos ..... 145

4. Operações de tesouraria ..... 145

5. Contratação administrativa ..... 146

6. Transferências e subsídios ..... 146

7. Outras divulgações. ..... 146

# 1. Demonstrações orçamentais previsionais

## 1 — Orçamento e Plano Orçamental Plurianual

1 — Orçamento e Plano Orçamental Plurianual

Euros

| Rubrica | Designação | Períodos anteriores | Período 2019 | Soma | Plano orçamental plurianual t+1 2020 | t+2 2021 | t+3 2022 | t+4 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Receita corrente** | **100.258.770,00** | **47.516.399,00** | **147.775.169,00** | **65.457.454,00** | **50.690.512,00** | **50.690.512,00** | **0,00** |
| R1 | Receita fiscal | 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 |
| R1.2 | Impostos indiretos | 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 |
| R3 | Taxas, multas e outras penalidades | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R4 | Rendimentos de propriedade | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R5 | Transferências Correntes | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R5.1 | Administrações Públicas | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R5.1.1 | Administração Central - Estado | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R5.1.2 | Administração Central - Outras entidades | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R5.1.3 | Segurança Social | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R5.1.4 | Administração Regional | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R5.1.5 | Administração Local | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R5.2 | Exterior - UE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R5.3 | Outras | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R6 | Venda de bens e serviços | 100.258.770,00 | 47.516.399,00 | 147.775.169,00 | 65.457.454,00 | 50.690.512,00 | 50.690.512,00 | 0,00 |
| R7 | Outras receitas correntes | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | | | | | 0,00 |
| | **Receita capital** | **60.000.000,00** | **40.000.000,00** | **100.000.000,00** | **40.421.487,00** | **46.000.000,00** | **35.000.000,00** | **0,00** |
| R8 | Venda de bens de investimento | 60.000.000,00 | 40.000.000,00 | 100.000.000,00 | 40.421.487,00 | 20.000.000,00 | 20.000.000,00 | 0,00 |
| R9 | Transferências de Capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R9.1 | Administrações Públicas | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R9.1.1 | Administração Central - Estado | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R9.1.2 | Administração Central - Outras entidades | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R9.1.3 | Segurança Social | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R9.1.4 | Administração Regional | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R9.1.5 | Administração Local | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R9.2 | Exterior - UE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R9.3 | Outras | 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 | 26.000.000,00 | 15.000.000,00 | 0,00 |
| R11 | Reposição não abatidas aos pagamentos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Receita efetiva (1)** | **160.258.770,00** | **87.516.399,00** | **247.775.169,00** | **105.878.941,00** | **96.690.512,00** | **85.690.512,00** | **0,00** |
| | | | | | | | | 0,00 |
| | **Receita não efetiva (2)** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| R12 | Ativos financeiros | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R13 | Passivos financeiros | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Receita total (3) = (1) + (2)** | **160.258.770,00** | **87.516.399,00** | **247.775.169,00** | **105.878.941,00** | **96.690.512,00** | **85.690.512,00** | **0,00** |

Euros

| Rubrica | Designação | Períodos anteriores | Período 2019 | Soma | Plano orçamental plurianual t+1 2020 | t+2 2021 | t+3 2022 | t+4 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Despesa corrente** | **27.435.288,00** | **30.143.146,00** | **57.578.434,00** | **39.040.868,00** | **26.032.587,00** | **25.735.618,00** | **0,00** |
| D1 | Despesas com o pessoal | 846.464,00 | 1.024.080,00 | 1.870.544,00 | 1.088.099,00 | 1.088.099,00 | 1.088.099,00 | 0,00 |
| D1.1 | Remunerações Certas e Permanentes | 661.047,00 | 759.667,00 | 1.420.714,00 | 807.147,68 | 807.147,68 | 807.147,68 | 0,00 |
| D1.2 | Abonos Variáveis ou Eventuais | 1.900,00 | 1.900,00 | 3.800,00 | 1.900,00 | 1.900,00 | 1.900,00 | 0,00 |
| D1.3 | Segurança social | 183.517,00 | 262.513,00 | 446.030,00 | 279.051,32 | 279.051,32 | 279.051,32 | 0,00 |
| D2 | Aquisição de bens e serviços | 10.267.563,00 | 7.235.529,00 | 17.503.092,00 | 7.228.221,00 | 7.202.200,00 | 7.202.200,00 | 0,00 |
| D3 | Juros e outros encargos | 8.122.719,00 | 5.976.350,00 | 14.099.069,00 | 1.678.349,00 | 591.086,00 | 294.117,00 | 0,00 |
| D4 | Transferências correntes | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D4.1 | Administrações Públicas | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D4.1.1 | Administração Central - Estado | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D4.1.2 | Administração Central - Outras entidades | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D4.1.3 | Segurança Social | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D4.1.4 | Administração Regional | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D4.1.5 | Administração Local | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D4.2 | Instituições sem fins lucrativos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D4.3 | Famílias | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D4.4 | Outras | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D5 | Subsídios | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D6 | Outras despesas correntes | 8.198.542,00 | 15.907.187,00 | 24.105.729,00 | 29.046.199,00 | 17.151.202,00 | 17.151.202,00 | 0,00 |
| | | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| | **Despesa capital** | **11.111.816,00** | **18.302.930,00** | **29.414.746,00** | **27.600.151,00** | **27.600.151,00** | **27.600.151,00** | **0,00** |
| D7 | Investimento | 11.111.816,00 | 18.302.930,00 | 29.414.746,00 | 27.600.151,00 | 27.600.151,00 | 27.600.151,00 | 0,00 |
| D8 | Transferências de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D8.1 | Administrações Públicas | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D8.1.1 | Administração Central - Estado | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D8.1.2 | Administração Central - Outras entidades | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D8.1.3 | Segurança Social | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D8.1.4 | Administração Regional | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D8.1.5 | Administração Local | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D8.2 | Instituições sem fins lucrativos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D8.3 | Famílias | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D8.4 | Outras | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D9 | Outras despesas de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Despesa efetiva [4]** | **38.547.104,00** | **48.446.076,00** | **86.993.180,00** | **66.641.019,00** | **53.632.738,00** | **53.335.769,00** | **0,00** |
| | **Despesa não efetiva [5]** | **30.000.000,00** | **35.000.000,00** | **65.000.000,00** | **30.960.165,00** | **26.000.000,00** | **26.906.503,00** | **0,00** |
| D10 | Ativos financeiros | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 16.000.000,00 | 16.000.000,00 | 16.000.000,00 | 0,00 |
| D11 | Passivos financeiros | 30.000.000,00 | 35.000.000,00 | 65.000.000,00 | 14.960.165,00 | 10.000.000,00 | 10.906.503,00 | 0,00 |
| | **Despesa total [6] = [4] + [5]** | **68.547.104,00** | **83.446.076,00** | **151.993.180,00** | **97.601.184,00** | **79.632.738,00** | **80.242.272,00** | **0,00** |
| | **Saldo total [3] - [6]** | **91.711.666,00** | **4.070.323,00** | **95.781.989,00** | **8.277.757,00** | **17.057.774,00** | **5.448.240,00** | **0,00** |
| | **Saldo global [1] - [4]** | **121.711.666,00** | **39.070.323,00** | **160.781.989,00** | **39.237.922,00** | **43.057.774,00** | **32.354.743,00** | **0,00** |

## 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 integralmente financiado por receitas próprias.

## Demonstrações de relato individual

## 1 - Demonstração do desempenho orçamental

| Rubrica | Fontes de Financiamento | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Receitas Próprias | Receitas Gerais | Financiamento EU | Empréstimos | Fundos Alheios | Total | Total (N - 1) |
| **Saldo de gerência anterior** | | | | | | | |
| Operações orçamentais [1] | 6.272.486,57 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.272.486,57 | 4.411.565,63 |
| Restituição de saldos de operações orçamentais | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Operações de tesouraria [A] | | | | | 68.954,91 | 68.954,91 | |
| Receita efetiva [2] | 115.088.864,79 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 115.088.864,79 | 63.602.208,89 |
| Receita não efetiva [3] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Soma [4]=[1]+[2]+[3]** | **121.361.351,36** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **121.361.351,36** | **68.013.774,52** |
| Recebimentos de operações de tesouraria [B] | | | | | 627.766,39 | 627.766,39 | |
| Despesa efetiva [5] | 34.548.538,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 34.548.538,39 | 27.329.721,95 |
| Despesa não efetiva [6] | 35.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 35.000.000,00 | 34.411.566,00 |
| **Soma [7]=[5]+[6]** | **69.548.538,39** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **69.548.538,39** | **61.741.287,95** |
| Pagamentos de operações de tesouraria [C] | | | | | 635.210,62 | 635.210,62 | |
| **Saldos para gerência seguinte** | | | | | | | |
| Operações orçamentais [8]=[4]-[7] | 51.812.812,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 51.812.812,97 | 6.272.486,57 |
| Operações de tesouraria [D]=[A]+[B]-[C] | | | | | 61.510,68 | 61.510,68 | |
| **Saldo global [2]-[5]** | **80.540.326,40** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **80.540.326,40** | **36.272.486,94** |
| Despesa primária | 30.539.041,31 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 30.539.041,31 | 18.453.795,06 |
| Saldo corrente | 9.888.097,71 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.888.097,71 | 8.917.704,05 |
| Saldo de capital | 70.367.023,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 70.367.023,40 | 27.354.782,89 |
| Saldo primário | 84.549.823,48 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 84.549.823,48 | 45.148.413,83 |
| **Receita total [1]+[2]+[3]** | **121.361.351,36** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **121.361.351,36** | **68.013.774,52** |
| **Despesa total [5]+[6]** | **69.548.538,39** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **69.548.538,39** | **61.741.287,95** |

| | | Receitas Próprias | Receitas Gerais | Financiamento EU | Empréstimos | Fundos Alheios | Total | Total (N - 1) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Receita corrente** | **40.696.675,28** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **40.696.675,28** | **30.673.640,25** |
| R1 | **Receita Fiscal** | **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 |
| R1.2 | Impostos Indiretos | 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 |
| R3 | Taxas, multas e outras penalidades | 19.793,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 19.793,82 | 0,00 |
| R4 | Rendimentos de propriedade | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.933.467,61 |
| **R5** | **Transferências e subsídios correntes** | **0,00** | **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** | **0,00** |
| **R5.1.1** | **Administrações Públicas** | **0,00** | **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 | 0,00 |
| R5.1.1.2 | Administração Central - Outras entidades | 0,00 | 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 | 0,00 |
| R5.1.1.4 | Administração Regional | 0,00 | 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 | 0,00 |
| R5.1.2 | Exterior - U E | 0,00 | 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 | 0,00 |
| R5.2 | Subsídios correntes | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R6 | Venda de bens e serviços | 40.202.301,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 40.202.301,41 | 27.994.714,52 |
| R7 | Outras Receitas Correntes | 474.580,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 474.580,05 | 745.458,12 |
| | **Receita capital** | **74.106.984,22** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **74.106.984,22** | **32.273.657,90** |
| R8 | Venda de bens de investimento | 74.106.984,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 74.106.984,22 | 32.273.657,90 |
| **R9** | **Transferências e subsídios de capital** | **0,00** | **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** | **0,00** |
| **R9.1.1** | **Administrações Públicas** | **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 |
| R9.1.1.2 | Administração Central - outras entidades | 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 |
| R9.1.1.4 | Administração Regional | 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 |
| R9.1.2 | Exterior - U E | 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 |
| R9.2 | Subsídios de capital | 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 |
| | **Outro** | **285.205,29** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **285.205,29** | **654.910,74** |
| R11 | Reposições não abatidas aos pagamentos | 285.205,29 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 285.205,29 | 654.910,74 |
| | **Receita não efetiva** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| R12 | Receita com ativos financeiros | 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 |

| | | Receitas Próprias | Receitas Gerais | Financiamento EU | Empréstimos | Fundos Alheios | Total | Total (N - 1) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Despesa corrente** | **30.808.577,57** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **30.808.577,57** | **21.755.936,20** |
| **D1** | **Despesas com o pessoal** | **872.726,08** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **872.726,08** | **614.222,13** |
| D1.1 | Remunerações certas e permanentes | 689.071,87 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 689.071,87 | 475.661,05 |
| D1.2 | Abonos variáveis ou eventuais | 6.602,06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.602,06 | 7.445,35 |
| D1.3 | Segurança social | 177.052,15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 177.052,15 | 131.115,73 |
| D2 | Aquisição de bens e serviços | 2.458.123,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.458.123,98 | 2.487.637,84 |
| D3 | Juros e outros encargos | 4.009.497,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.009.497,08 | 8.875.926,89 |
| **D4** | **Transferências e subsídios correntes** | **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** |
| **D4.1.1** | **Administrações Públicas** | **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 |
| D4.1.1.2 | Administração Central - Outras entidades | 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 |
| D4.1.1.4 | Administração regional | 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 |
| D4.1.2 | Entidades do setor não lucrativo | 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 |
| D4.1.4 | Outras | 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 |
| D5 | Outras Despesas Correntes | 23.468.230,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23.468.230,43 | 9.778.149,34 |
| | **Despesa capital** | **3.739.960,82** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **3.739.960,82** | **5.573.785,75** |
| D6 | Aquisição de bens de capital | 3.739.960,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.739.960,82 | 5.573.785,75 |
| **D7** | **Transferência e subsídios de capital** | **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** |
| **D7.1.1** | **Administrações Públicas** | **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 |
| D7.1.1.2 | Administração Central - Outras entidades | 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 |
| D7.1.1.4 | Administração regional | 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 |
| D7.1.2 | Entidades do setor não lucrativo | 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 |
| D7.1.4 | Outras | 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 |
| D8 | Outras despesas de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Despesa não efetiva** | **35.000.000,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **35.000.000,00** | **34.411.566,00** |
| D9 | Despesa com ativos financeiros | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D10 | Despesa com passivos financeiros | 35.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 35.000.000,00 | 34.411.566,00 |

## 2 - Demonstração de execução orçamental da receita

| Rubrica | Descrição | Previsões Corrigidas | P/Cobrar Ant | Receitas Liquidadas | Liquidações Anuladas | Cobradas brutas | Reembolsos Emitidos | Reembolsos Pagos | Cobrada Liq. Ant. | Cobrada Liq. Per. | Cobrada Liq. Tot. | P/Cobrar Final | Grau Exec. Ant. % | Grau Exec. Per. % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **CORRENTE** | | | | | | | | | | | | | |
| **R1** | **Receita Fiscal** | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 0,00 | 0,00 | 23.780,33 | 0,00 | 19.793,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 19.793,82 | 19.793,82 | 3.986,51 | 0,00 | 0,00 |
| R4 | Rendimentos de propriedade | 0,00 | 849.697,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 849.697,02 | 0,00 | 0,00 |
| **R5** | **Transferências e subsídios correntes** | | | | | | | | | | | | | |
| **R5.1** | **Transferências correntes** | | | | | | | | | | | | | |
| **R5.1.1** | **Administrações Públicas** | | | | | | | | | | | | | |
| R5.1.1.1 | 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 |
| R5.1.1.2 | 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 |
| R5.1.1.3 | 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 |
| R5.1.1.4 | 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 |
| R5.1.1.5 | 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 |
| R5.1.2 | Exterior - UE | 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 |
| R5.1.3 | 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 |
| R5.2 | 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 | 47.516.399,00 | 37.567.035,86 | 46.797.338,18 | 1.128.005,18 | 40.204.009,68 | 1.708,27 | 1.708,27 | 7.951.949,69 | 32.250.351,72 | 40.202.301,41 | 43.034.067,45 | 16,74 | 67,87 |
| R7 | Outras Receitas Correntes | 0,00 | 0,00 | 474.580,05 | 0,00 | 474.580,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 474.580,05 | 474.580,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Total Corrente** | **47.516.399,00** | **38.416.732,88** | **47.295.698,56** | **1.128.005,18** | **40.698.383,55** | **1.708,27** | **1.708,27** | **7.951.949,69** | **32.744.725,59** | **40.696.675,28** | **43.887.750,98** | **16,74** | **68,91** |
| | **CAPITAL** | | | | | | | | | | | | | |
| **R8** | Venda de bens de investimento | 40.000.000,00 | 29.501.738,56 | 73.835.500,00 | 0,00 | 74.106.984,22 | 0,00 | 0,00 | 421.484,22 | 73.685.500,00 | 74.106.984,22 | 29.230.254,34 | 1,05 | 184,21 |
| **R9** | **Transferências e subsídios de capital** | | | | | | | | | | | | | |
| **R9.1** | **Transferências de capital** | | | | | | | | | | | | | |
| **R9.1.1** | **Administrações Públicas** | | | | | | | | | | | | | |
| 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 - UE | 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 |
| R9.1.3 | 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 |
| | **Total Capital** | **40.000.000,00** | **29.501.738,56** | **73.835.500,00** | **0,00** | **74.106.984,22** | **0,00** | **0,00** | **421.484,22** | **73.685.500,00** | **74.106.984,22** | **29.230.254,34** | **1,05** | **184,21** |
| | **NÃO EFETIVA** | | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| | **Total Não efetiva** | **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** |
| R11 | Reposições não abatidas aos pagamentos | 0,00 | 0,00 | 285.205,29 | 0,00 | 285.205,29 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 285.205,29 | 285.205,29 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R14 | Saldo da gerência anterior - operações orçamentais | 6.341.506,00 | 0,00 | 6.272.486,57 | 0,00 | 6.272.486,57 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.272.486,57 | 6.272.486,57 | 0,00 | 0,00 | 98,91 |
| | **Total** | **6.341.506,00** | **0,00** | **6.557.691,86** | **0,00** | **6.557.691,86** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **6.557.691,86** | **6.557.691,86** | **0,00** | **0,00** | **103,41** |
| | **Total Geral** | **93.857.905,00** | **67.918.471,44** | **127.688.890,42** | **1.128.005,18** | **121.363.059,63** | **1.708,27** | **1.708,27** | **8.373.433,91** | **112.987.917,45** | **121.361.351,36** | **73.118.005,32** | **8,92** | **120,38** |

## 3 - Demonstração de execução orçamental da despesa

| Rubrica | Descrição | P/Pagar Ant. | Dotações Corrigidas | Cativos/Descativos | Compromissos | Obrigações | Pagas Líq. Ant. | Pagas Líq. Per. | Pagas Líq. Tot. | Comp. a transitar | Obr. por pagar | Grau Exec. Ant. % | Grau Exec. Per. % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **CORRENTE** | | | | | | | | | | | | |
| D1 | **Despesas com o pessoal** | **0,00** | **1.109.210,00** | **195.837,00** | **913.325,16** | **911.470,42** | **0,00** | **872.726,08** | **872.726,08** | **1.854,74** | **38.744,34** | **0,00** | **78,68** |
| D1.1 | Remunerações certas e permanentes | 0,00 | 832.899,00 | 122.376,00 | 710.518,98 | 710.518,98 | 0,00 | 689.071,87 | 689.071,87 | 0,00 | 21.447,11 | 0,00 | 82,73 |
| D1.2 | Abonos variáveis ou eventuais | 0,00 | 7.800,00 | 0,00 | 7.800,00 | 7.800,00 | 0,00 | 6.602,06 | 6.602,06 | 0,00 | 1.197,94 | 0,00 | 84,64 |
| D1.3 | Segurança social | 0,00 | 268.511,00 | 73.461,00 | 195.006,18 | 193.151,44 | 0,00 | 177.052,15 | 177.052,15 | 1.854,74 | 16.099,29 | 0,00 | 65,94 |
| D2 | Aquisição de bens e serviços | 83.574,69 | 8.267.455,00 | 5.017.798,00 | 3.103.246,35 | 2.545.369,18 | 83.034,98 | 2.375.089,00 | 2.458.123,98 | 557.877,17 | 87.245,20 | 1,00 | 28,73 |
| D3 | Juros e outros encargos | 0,00 | 5.976.350,00 | 0,00 | 4.009.497,08 | 4.009.497,08 | 0,00 | 4.009.497,08 | 4.009.497,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 67,09 |
| **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 | 0,00 | 26.813.955,00 | 1.624.545,00 | 23.471.863,99 | 23.469.710,83 | 0,00 | 23.468.230,43 | 23.468.230,43 | 2.153,16 | 1.480,40 | 0,00 | 87,52 |
| | **Total Corrente** | **83.574,69** | **42.166.970,00** | **6.838.180,00** | **31.497.932,58** | **30.936.047,51** | **83.034,98** | **30.725.542,59** | **30.808.577,57** | **561.885,07** | **127.469,94** | **0,20** | **72,87** |
| | **CAPITAL** | | | | | | | | | | | | |
| D6 | Aquisição de bens de capital | 58.759,57 | 6.279.106,00 | 56.528,00 | 5.085.607,34 | 3.758.063,56 | 58.759,57 | 3.681.201,25 | 3.739.960,82 | 1.327.543,78 | 18.102,74 | 0,94 | 58,63 |
| **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 |
| | **Total Capital** | **58.759,57** | **6.279.106,00** | **56.528,00** | **5.085.607,34** | **3.758.063,56** | **58.759,57** | **3.681.201,25** | **3.739.960,82** | **1.327.543,78** | **18.102,74** | **0,94** | **58,63** |
| | **NÃO EFETIVA** | | | | | | | | | | | | |
| D9 | Despesa 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 |
| D10 | Despesa com passivos financeiros | 0,00 | 35.000.000,00 | 0,00 | 35.000.000,00 | 35.000.000,00 | 0,00 | 35.000.000,00 | 35.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 |
| | **Total Não efetiva** | **0,00** | **35.000.000,00** | **0,00** | **35.000.000,00** | **35.000.000,00** | **0,00** | **35.000.000,00** | **35.000.000,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **100,00** |
| | **Total Geral** | **142.334,26** | **83.446.076,00** | **6.894.708,00** | **71.583.539,92** | **69.694.111,07** | **141.794,55** | **69.406.743,84** | **69.548.538,39** | **1.889.428,85** | **145.572,68** | **0,17** | **83,18** |

**4 - Demonstração de execução do plano plurianual de investimentos**

Relativamente ao investimento, consubstanciado na sua quase totalidade com intervenções nos imóveis (obras), a execução de 2019 evidencia uma taxa de cerca de 60%. Tal como previsto, o investimento executado foi integralmente suportado por receitas próprias.

**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 2019, foram preparadas a partir dos registos contabilísticos da empresa e estão apresentadas em euros.

## 1 - Alterações orçamentais da receita

| Rubrica | Descrição | Previsões Iniciais | Inscrições/Reforços | Diminuições/Anulações | Créditos Especiais | Previsões Corrigidas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **CORRENTE** | | | | | |
| **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 subsistemas de saúde | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R3 | Taxas, multas e outras penalidades | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R4 | Rendimentos de propriedade | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **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 | 47.516.399,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 47.516.399,00 |
| R7 | Outras Receitas Correntes | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Total Corrente** | **47.516.399,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **47.516.399,00** |
| | **CAPITAL** | | | | | |
| R8 | Venda de bens de investimento | 40.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 40.000.000,00 |
| **R9** | **Transferências e subsídios de capital** | **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** |
| **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 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 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 |
| | **Total Capital** | **40.000.000,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **40.000.000,00** |
| | **NÃO EFETIVA** | | | | | |
| 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 |
| | **Total Não efetiva** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| R11 | Reposições não abatidas aos pagamentos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| R14 | Saldo da gerência anterior - operações orçamentais | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.341.506,00 | 6.341.506,00 |
| | **Total** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **6.341.506,00** | **6.341.506,00** |
| | **Total Geral** | **87.516.399,00** | **0,00** | **0,00** | **6.341.506,00** | **93.857.905,00** |

## 2 - Alterações orçamentais da despesa

| Rubrica | Descrição | Dotações Iniciais | Inscrições/Reforços | Diminuições/Anulações | Créditos Especiais | Dotações Corrigidas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **CORRENTE** | | | | | |
| **D1** | **Despesas com o pessoal** | **1.024.080,00** | **100.108,00** | **14.978,00** | **0,00** | **1.109.210,00** |
| D1.1 | Remunerações certas e permanentes | 759.667,00 | 85.466,00 | 12.234,00 | 0,00 | 832.899,00 |
| D1.2 | Abonos variáveis ou eventuais | 1.900,00 | 5.900,00 | 0,00 | 0,00 | 7.800,00 |
| D1.3 | Segurança social | 262.513,00 | 8.742,00 | 2.744,00 | 0,00 | 268.511,00 |
| D2 | Aquisição de bens e serviços | 7.235.529,00 | 2.671.769,00 | 1.639.843,00 | 0,00 | 8.267.455,00 |
| D3 | Juros e outros encargos | 5.976.350,00 | 800.411,00 | 800.411,00 | 0,00 | 5.976.350,00 |
| **D4** | **Transferências e subsídios correntes** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **D4.1** | **Transferências correntes** | **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** |
| 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 | 15.907.187,00 | 10.972.804,00 | 66.036,00 | 0,00 | 26.813.955,00 |
| | **Total Corrente** | **30.143.146,00** | **14.545.092,00** | **2.521.268,00** | **0,00** | **42.166.970,00** |
| | **CAPITAL** | | | | | |
| D6 | Aquisição de bens de capital | 18.302.930,00 | 192.331,00 | 12.216.155,00 | 0,00 | 6.279.106,00 |
| **D7** | **Transferência e subsídios de capital** | **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** |
| **D7.1.1** | **Administrações Públicas** | **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 |
| 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 |
| | **Total Capital** | **18.302.930,00** | **192.331,00** | **12.216.155,00** | **0,00** | **6.279.106,00** |
| | **NÃO EFETIVA** | | | | | |
| D9 | Despesa com ativos financeiros | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D10 | Despesa com passivos financeiros | 35.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 35.000.000,00 |
| | **Total Não efetiva** | **35.000.000,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **35.000.000,00** |
| | **Total Geral** | **83.446.076,00** | **14.737.423,00** | **14.737.423,00** | **0,00** | **83.446.076,00** |

## 3 - Alterações ao plano plurianual de investimentos

Não aplicável

## 4 - Operações de tesouraria

Operações de tesouraria

Euros

| Código das contas | Designação | Saldo inicial | Recebimentos | Pagamentos | Saldo final |
|---|---|---|---|---|---|
| 0719 | Outras Receitas de operações tesouraria | 68.954,91 | 627.766,39 | 0,00 | 696.721,30 |
| 0729 | Outras despesas de operações de tesourar | 0,00 | 0,00 | 635.210,62 | -635.210,62 |
| | Total ... | 68.954,91 | 627.766,39 | 635.210,62 | 61.510,68 |

**5 - Contratação administrativa**

Não aplicável.

**6 - Transferências e subsídios**

Não aplicável

**7 - Outras divulgações.**

Não aplicável

Lisboa, 04 de março de 2020

**O Contabilista Certificado**

Dr. Victor Manuel Saraiva

**O Conselho de Administração**

Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Assinado de forma digital por Alexandre Jaime Boa-Nova santos
Dados: 2020.03.21 00:13:14 Z

Dr. Alexandre Boa-Nova dos Santos

Presidente

Assinado por : **Maria João Alves Sineiro Canha**
Num. de Identificação: BI06928737
Data: 2020.03.21 16:04:43+00'00'

CHAVE MÓVEL

Vice-Presidente

Manuel Jorge Santos
Assinado de forma digital por Manuel Jorge Santos
Dados: 2020.03.21 17:30:50 Z

Eng.º Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal Não Executivo

# V. RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL

# VI. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS