



RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE

PRIMEIRO TRIMESTRE

ANO 2020

REFERENCIAIS:

CONTABILIDADE PATRIMONIAL (IFRS)

CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

ÍNDICE

I - INTRODUÇÃO / SUMÁRIO EXECUTIVO	3
I.1 - ENQUADRAMENTO	3
I.2 - MISSÃO E OBJETIVOS	3
I.3 - ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA 2020	4
II - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PATRIMONIAL	7
II.1 - ATIVIDADE DO PERÍODO	7
II.1.1 - COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS	7
II.1.2. - RENDAS, COMPENSAÇÕES e INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS	8
II.1.3 - GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS	9
II.2 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL	10
II.2.1. - Demonstração de Resultados (DR)	11
II.2.2. - Demonstração da Posição Financeira e Demonstração de Fluxos de caixa	12
II.2.2.1 - Ativos Intangíveis	12
II.2.2.2 - Clientes	12
II.2.2.3- Outras Contas a receber (corrente e não corrente)	13
II.2.2.4 - Caixa e Depósitos Bancários	14
II.2.2.5 - Capital Próprio	14
II.2.2.6 - Estado e Outros Entes Públicos	15
II.2.2.7 - Outras Contas a Pagar (corrente e não corrente)	15
II.2.2. 8 - Financiamentos Obtidos (corrente e não corrente)	16
III - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL	21
III.1. Recursos Financeiros globais disponíveis em 2020 e principais fontes de financiamento	21
III.2. Recursos Utilizados	21
III.2.1. Análise	21
III.2.1.1 - Recursos Financeiros	21
III.2.1.2. - Recursos Humanos	26
III.3. Resultados Previstos e Análise de Desvios	26
IV - RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL	29

NOTA PRÉVIA

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

Também em termos patrimoniais, os dados utilizados para a análise dos desvios apresentados tiveram por base a versão da respetiva proposta de Plano de Atividades e Orçamento referente ao triénio de 2020-2022 (PAO 2020), inserida no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SIRIEF) a 18 de outubro de 2019 e que à presente data não se encontra ainda aprovada.

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

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

Na presente data, relevante é também fazer notar, que em face da crise de saúde pública provocada pela COVID 19 que atualmente se vivencia e que levou a que a atividade económica mundial e, como tal, a nacional também, se suspendesse bruscamente num contexto relativamente ao qual inexistente histórico que permita antecipar, com algum grau de certeza, as consequências respetivas, **é natural que as projeções efetuadas no PAO 2020, seja relativamente ao ano em curso, seja relativamente ao triénio, mesmo que no presente trimestre porque tocado apenas marginalmente pelos efeitos da crise pandémica relativamente alinhadas com aquelas projeções, venham, nos períodos subsequentes, a**

espelhar uma execução patrimonial e orçamental bem distinta do das projeções que, assentes em perspetivas distantes de um sobressalto de semelhante dimensão e impacto, em outubro do ano transato se fizeram.

I - INTRODUÇÃO / SUMÁRIO EXECUTIVO

I.1 – ENQUADRAMENTO

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

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

A respetiva equipa de colaboradores conta, à presente data, com 9 elementos, essencialmente vocacionados para funções técnicas, comerciais e jurídicas, aos quais se junta uma equipa de gestão, na atualidade, com 3 membros executivos e 1 membro não executivo, este último designado em agosto do ano transato.

I.2 – MISSÃO E OBJETIVOS

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

Deste modo, a Sociedade procura ser uma empresa de referência no setor imobiliário, prosseguindo, em condições concorrenciais e de mercado, estratégias de colocação para venda ou arrendamento de imóveis no mercado e de promoção da respetiva carteira, potenciando os

valor dos respetivos ativos, designadamente através da viabilização de parâmetros urbanísticos enformadores que permitam a redução do risco e o conseqüente incremento dos prémios de transação, tudo no quadro de procedimentos de atuação que permitam o respetivo escrutínio, atenta a natureza pública do capital respetivo.

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

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

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

I.3 – ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA 2020

Se as expetativas para o setor de atividade em que a Sociedade atua eram, no início do exercício, francamente otimistas, ainda que a equipa de gestão, tal como se deu nota em anteriores documentos de prestação de contas, tivesse a perceção de alguns sinais de final de ciclo, três meses depois, mercê da crise pandémica, o contexto mudou radicalmente.

Com efeito, mesmo antecipando-se, à data da produção deste relatório, um provável “regresso à normalidade” depois de mais de um mês de confinamento e de estado de emergência, fantasista é acreditar que semelhante normalidade será idêntica ao “normal” conhecido antes

do confinamento e que a atividade económica retomará o seu curso nas mesmas circunstâncias em que operava antes do *lockdown* ter ocorrido.

Na atividade imobiliária em particular – e na nacional, em geral – o efeito que semelhante crise pandémica tem e terá sobre o setor do turismo, o qual alimentou no passado recente boa parte das transações imobiliárias, permite adivinhar uma contração das transações que, ocorrendo em situação de pico, é natural que conduzam a uma queda (mais ou menos acelerada) dos preços.

O mesmo se diga para o setor do retalho, de entre ele a restauração, o qual, com a redução dos fluxos turísticos, tardará algum tempo (mais ou menos, não sabemos) a retomar a pujança em que a conjuntura presente o surpreendeu.

Num contexto de inevitável aumento do desemprego, o segmento residencial, que florescia em procura e valores que já haviam absorvido totalmente os impactos da crise financeira de 2008, terá também inevitáveis quebras, arrastando, também ele, a queda dos preços por via da diminuição da procura. Evidência disso mesmo é a indicação por parte de intervenientes no mercado imobiliário que antecipam uma diminuição de “entre 30% e 40%” na sua atividade, durante o mês de abril.

A crise terá também impactos significativos no segmento de escritórios, um dos que mais impacta na atividade da Sociedade. Com efeito, em Lisboa, um inquérito divulgado por uma das grandes consultoras do setor, evidencia uma quebra de 54% entre fevereiro e março, relativamente ao número de potenciais clientes. Para além da insegurança e da incerteza, sempre inimigas do investimento, os tempos de teletrabalho a que a conjuntura presente forçou a maior parte das organizações, determinarão mudanças substanciais no modo de gestão dos respetivos colaboradores e na redução das áreas ocupadas.

Ou seja, ainda que prematura qualquer avaliação relativa à dimensão do impacto, poderá dizer-se com alguma segurança que o contexto indicia um presente e um futuro próximo de subida generalizada das *yields* em todos os segmentos do setor, associada à generalizada queda dos preços.

Deste modo, se mercê das políticas públicas de habitação que o Governo havia posto em marcha desde meados do exercício transato e da antecipação de algumas vendas de 2020 para 2019 para prevenir os impactos de mudanças de final de ciclo – antecipação providencial em face das

circunstâncias – os objetivos de vendas para o ano em curso, se comparados com o concretizado em 2019,- eram já relativamente modestos e de complexa consecução - “apenas” 40 M€ - em face do cenário que atrás se traçou é de antecipar que o mesmo não venha a ser concretizado, obrigando a Sociedade a uma gestão de tesouraria que, forçosamente e a ser assim, comprometerá igualmente os objetivos de redução de dívida remunerada que tinha projetado, não apenas para o exercício de 2020, mas também para os subsequentes de 2021 e 2022.

Ainda assim e em linha com a estratégia preconizada pela atual equipa de gestão, e que não há razões objetivas para alterar, ainda que com os constrangimentos económicos e financeiros com que forçosamente terá de lidar, 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 tentativa de 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.

Em face da situação presente, é também natural que no decurso do presente exercício a taxa de execução da cobrança de dívidas de rendas e por ocupação de imóveis volte a incrementar-se num movimento contrário ao registado nos últimos dois exercícios, o que, a ser assim, trará ainda maiores constrangimentos às necessidades de tesouraria da Sociedade e à sua capacidade de prover às exigências da atividade operacional e da função financeira.

Não obstante e como tem sido tónica no passado recente, a Sociedade continuará a envidar todos os esforços, para que, seja em dinheiro, seja mesmo em espécie, o ritmo de recuperação de dívida possa manter-se dentro dos níveis que os últimos dois exercícios registaram.

Refira-se aliás, que à data da redação do presente documento já por praticamente todos os arrendatários privados da Sociedade foram pedidas carências/moratórias no pagamento das rendas, tendo-lhes sido concedida esta última ao abrigo e nos termos da Lei n.º 4-C/2020, de 06 de abril.

Na vertente da promoção imobiliária, dentro dos níveis de investimento que a gestão de tesouraria permitir e também na linha do que o exercício de 2019 já registou, continuarão a ser desenvolvidas operações urbanísticas sempre que das mesmas resulte o incremento do valor dos ativos, seja pelo incremento das áreas de construção respetivas, seja pelo incremento do prémio associado à diminuição do risco para terceiros eventualmente interessados.

Admitindo que não existirão alterações de percurso por parte do acionista último, o Estado, quanto à concretização deste desígnio, a Sociedade prosseguirá, em paralelo, 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.

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

Em conclusão, dir-se-á que tendo presente a inevitabilidade dos diversos e distintos 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 consigam resistir ao cenário adverso em que a respetiva atividade, nos próximos três trimestres, inevitavelmente se desenrolará.

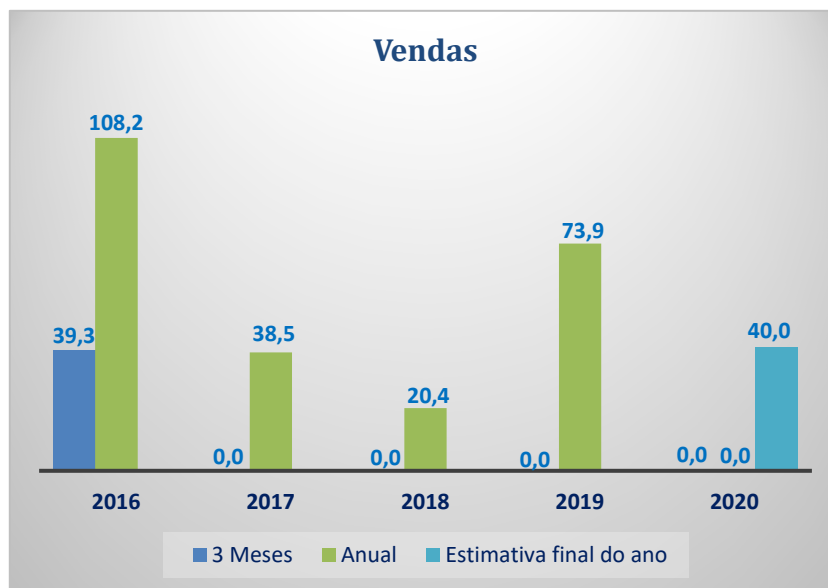
II - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PATRIMONIAL

II.1 – ATIVIDADE DO PERÍODO

II.1.1 – COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Durante os primeiros três meses de 2020, a Sociedade não adquiriu nem alienou qualquer imóvel, em linha com o verificado nos períodos homólogos do triénio antecedente- 2017/19.

O gráfico que se segue apresenta, **em M€**, a evolução do valor de venda de imóveis relativamente ao quinquénio de 2016/2020, por referência ao primeiro trimestre e ao acumulado de cada um do período (apresentando-se, relativamente a 2020, como acumulado do ano, o montante resultante das projeções para o período).

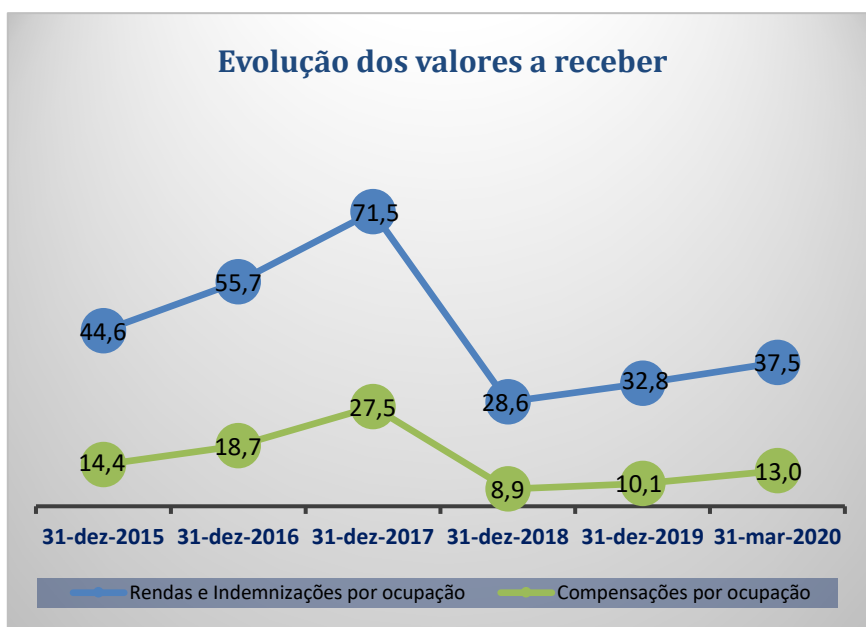


II.1.2. – RENDAS, COMPENSAÇÕES e INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS

Os proveitos com as rendas e indemnizações por ocupação (8,4 M€) e compensações por ocupação de imóveis (2,9 M€) ascendiam, em 31 de março de 2020, a 11,3 M €, registando um decréscimo inexpressivo de menos de 1% face ao período homólogo (11,4 M€) resultante do efeito combinado da perda do rendimento associado a um imóvel alienado em maio de 2019 e o aumento global da área arrendada.

A dívida acumulada resultante de rendas, indemnizações e compensações faturadas e não pagas, totalizava, no final do 1º trimestre, cerca de 50,5 M€ (31dez19: 43 M€ e 31mar19: 44,2M€) revelando, de algum modo, a mesma tendência de incremento registada em anos anteriores. Com efeito dos cerca de 3,8 M€ de rendas e compensações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 1,2 M€ foram efetivamente recebidos, montante que compara com os 1,6 M€ recebidos no período homólogo. Esta fraca execução da cobrança mais compromete a tesouraria da Sociedade fazendo perigar a capacidade de fazer face aos encargos assumidos, os quais e para além do desenvolvimento normal da atividade operacional, implicam o pagamento, em 2020, de cerca de 25,5 M€ em IRC, de 14,9 M€ em dividendos e de 27,1 M€ de endividamento remunerado.

O gráfico seguinte mostra, em M€, a evolução dos valores em dívida relativos a proveitos com arrendamento, compensações e indemnizações, evidenciando, quer a importância da operação de cessão de créditos concretizada em finais de 2018 com a PARPÚBLICA e da qual se deu conta oportunamente em múltiplos documentos de reporte, quer 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, operações que possibilitaram, no efeito conjugado de 2018 e 2019, uma diminuição muito substancial dos créditos da Sociedade sobre terceiros e a redução da rubrica de Saldos de Clientes.



II.1.3 – GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS

O rácio de eficiência operacional é um dos indicadores mencionado nas instruções de preparação do Plano de Atividades e Orçamento de 2020.

De acordo com a fórmula de cálculo para efeitos de mensuração do Rácio de Eficiência Operacional aplicável à Sociedade, aprovada pela Tutela mercê do desajustamento do ratio anteriormente considerado face à atividade e mercadoria (os imóveis) respetivas, apresenta-se

seguidamente o quadro com os dados relativos aos primeiros três meses de 2020 à luz do indicador de substituição aprovado no final do ano transato:

unidade: euros

Descrição	1T2020	1T2019	Ano 2019
(1) FSE	505.051,94	567.480,14	2.463.968,98
(1.1) Refaturados	- 81.422,65	- 27.388,02	- 493.381,08
(2) Gastos com o pessoal	224.983,40	214.831,16	897.715,42
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (1.1)	648.612,69	754.923,28	2.868.303,32
(4) Serviços prestados+Compensações+Margem das vendas (SP+C+M)	11.384.722,32	11.416.519,28	65.491.858,07
Serviços Prestados	8.446.185,05	8.915.934,17	33.892.116,80
Compensações	2.938.537,27	2.500.585,11	11.711.960,93
Margem das Vendas	-	-	19.887.780,34
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	5,7%	6,6%	4,4%

A comparação do rácio de eficiência de março de 2020 com o seu homólogo de 2019 apresenta uma assinalável redução (0,9%) produto dos seguintes efeitos conjugados:

1. Redução dos FSE's em 62 milhares de euros, explicada por uma acentuada diminuição dos trabalhos especializados (-19%), nomeadamente nas rúbricas de estudos e pareceres jurídicos e técnicos (cerca de 66%) e em energia e fluídos (o restante), neste último caso evidenciando o impacto no decréscimo dos custos de manutenção dos edifícios sob gestão decorrente da venda do imóvel da Rua Angelina Vidal em maio de 2019 e a assunção direta, por parte de alguns inquilinos, de contratos de fornecimento até aí suportados diretamente pela Sociedade (e refaturados subsequentemente);
2. Apesar do atrás referido, aumento de 97% no valor refaturado de consumos no primeiro trimestre de 2020 devido aos processos implementados, ainda em 2019, para emissão atempada da faturação aos mesmos respeitante;
3. Incremento dos Gastos com Pessoal apenas decorrente do facto de, em 2019, não ter sido mensualizado o subsídio de férias relativo aos primeiros três meses do ano, conduzindo a uma subvalorização, no período, do valor contabilizado na rúbrica de Gastos com o Pessoal. Corrigindo esse efeito, o valor dos Gastos com o Pessoal em 2020 seria menor que o de 2019 em cerca de 10 milhares de euros, colocando a redução anual do rácio de eficiência em 1,1% e não em 0,9%.
4. Alteração de contabilização de proveitos relativos a um imóvel (Curry Cabral) no final de 2019, cujas receitas passaram a estar contabilizadas em rendas e não compensações, levando a uma redução destas últimas por contrapartida do incremento das primeiras. De qualquer modo, a análise conjunta de rendas e compensações apresenta uma ligeira

redução de proventos (32 milhares de euros), explicada pela atrás referida alienação em maio de 2019 do imóvel da Rua Angelina Vidal, parcialmente compensada pela faturação de novas rendas e pela atualização legal de rendas.

II.2 – SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

Apesar da conjuntura, em 31 de março de 2020, a ESTAMO registava um Resultado Líquido positivo de cerca de 7,1 M€ o qual, quando comparado com o resultado orçamentado positivo de 6,8 M€ para igual período, representa um desvio positivo de 4%. Esta diferença justifica-se no ponto seguinte.

Relativamente ao período homologo, o Resultado líquido aumentou cerca de 8%, se considerarmos o IRC estimado para igual período.

II.2.1. – Demonstração de Resultados (DR)

O RAI apurado em 31 de março de 2020 foi positivo em 10,6 M€, apresentando um desvio (positivo) de 412 m€ face ao valor total orçamentado de 10,2 M€.

A contribuir positivamente para este resultado salienta-se, face aos valores projetados em orçamento para igual período, a redução em 72% na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos, sobretudo decorrente de uma execução muito aquém no domínio dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização de imóveis titulados pelo Estado, a esta altura já em curso, decorrente da assunção pela Sociedade de responsabilidades nesta área por indicação da Tutela. Por contrapartida de tal despesa, foi prevista igualmente uma remuneração correspondente aos custos incorridos pela Sociedade acrescidos de um *fee* de gestão sobre os mesmos no montante de 4%, a qual, por não se ter concretizado, contribuiu para a redução de 13,63% apurada na rubrica das Prestações de Serviço.

A rubrica de Juros e Gastos Similares Suportados, totalizou, no final do 1º trimestre, o montante de 195,5 m€, (juros de suprimentos: 194,9 m€) tendo ficado 25,13% aquém do estimado (261 m€), fruto da redução da taxa de juro aplicada (2,18%), face à orçamentada de 2,947%.

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

O Ativo registou, em 31 de março de 2020, o montante de 1.000,4 M€, apresentando um aumento de cerca de 4,2 M€ face às projeções orçamentais para o mesmo período (996,1 M€). Se comparado com os números registados a 31 de dezembro de 2019, o ativo aumentou, até ao final do primeiro trimestre, em cerca de 1%. Este aumento ficou a dever-se em boa parte ao incremento, já mencionado, do Saldo de Clientes em 7,6 M€ face ao valor de fecho do ano e ao incremento em 3,3 M€, por comparação com 31 de dezembro de 2019, do saldo de Caixa e Depósitos bancários. Também, os inventários registaram um aumento de 462 m€ por efeito de algumas intervenções nos imóveis realizadas no período.

O valor total do passivo no final do 1º trimestre de 2020 era de 89,3 M€ (31dez19: 85,4 M€) apresentando uma diminuição de 25,39% face ao valor orçamentado para o mesmo período. O incremento relativamente ao valor registado no encerramento do exercício transato- cerca de 3,9 M€ (5%) – fica a dever-se à contabilização da estimativa de imposto do trimestre em questão.

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

II.2.2.1 – Ativos Intangíveis

O valor da rubrica “Ativos intangíveis” apresentava uma diferença de 137 m€ entre o real e o orçamentado no final do 1º trimestre de 2020, diferença resultante do facto da aquisição do *software* destinado à gestão dos imóveis da Sociedade não ter sido ainda concretizada.

II.2.2.2 – Clientes

O valor da rubrica “Clientes” apresentava, no final do 1º trimestre de 2020, o montante de 50,5 M€ o qual compara com as projeções de 59,9 M€ para o mesmo período. Esta redução de 9,4 M€ face aos valores estimados para o saldo da dívida de Clientes explica-se em boa parte com a recuperação de dívidas efetuada no final de 2019 e referida *supra*.

Todavia e à semelhança do verificado no período homólogo, constata-se a já referida tendência de progressivo incremento do saldo da dívida de clientes dado que, no decurso do primeiro

trimestre do ano, dos cerca de 11,4 M€ faturados pela Sociedade a título de rendas e compensações pela ocupação de imóveis, apenas 3,9 M€ foram efetivamente recebidos.

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

O valor de 29,9 M€ contabilizado em 31 de março de 2020 na rubrica “Outras Contas a Receber” (corrente e não corrente) inclui o montante de 28,1 M€ relativo a devedores relacionados com escrituras de vendas concretizadas em exercícios passados, mas com pagamento do preço em prestações a vencerem-se subsequentemente. Também aqui, a diferença face aos montantes orçamentados é irrelevante ficando abaixo de 1%. Assim:

Unidade: M€

OUTRAS CONTAS A RECEBER	Corrente	Não Corrente
Município de Santarém *	-	20,12
Município de Cascais	0,16	3,22
Município de Lisboa*	4,52	
Município de Mafra	0,12	-
Total	4,80	23,35

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

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado.

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

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

Nesta rubrica, encontra-se igualmente contabilizado, o valor de 1,15 M€ , relativo a obras efetuadas em 2 frações autónomas no Lgº Martim Moniz, em Lisboa, no âmbito de um Acordo

Tripartido celebrado pela Sociedade com o Município de Lisboa e a ARSLVT segundo o qual as duas frações autónomas onde se encontra a funcionar o Centro de Saúde serão adquiridas pela Sociedade e subsequentemente permutadas com a ARSLVT, sendo-lhe também integralmente reembolsados os encargos decorrentes das obras efetuadas nas referidas frações, operação cuja concretização, mesmo no atual cenário, se espera que aconteça no ano em curso.

II.2.2.4 – Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica “Caixa e Depósitos Bancários” totalizava, em 31 de março de 2020, o montante de 55,1 M€ evidenciando um aumento de cerca de 35,3 M€ face ao valor orçamentado. Este desvio é explicado pelo saldo de gerência do ano de 2019, no montante de 51,9 M€ e muito superior ao que se havia previsto, fruto do bom desempenho no segmento de venda de imóveis em 2019, quer no volume de vendas realizadas, quer na respetiva margem, e da bem-sucedida recuperação de parte substancial da dívida vencida.

Dadas as dificuldades de tesouraria que, como patente, a Sociedade arrostará no presente exercício e os inúmeros compromissos aos quais tem de fazer face, avultando de entre eles, como já referido, o pagamento de cerca de 15 M€ de dividendo à acionista, de cerca de 26,2 M€ em IRC, de 12,2 M€ da dívida resultante da aquisição do terreno Bensaúde entretanto já vendido, será apresentado, ainda no decurso do presente mês de abril, nos meios próprios, o necessário pedido de autorização para a utilização deste saldo, sob pena de não ser possível fazer face àquelas responsabilidades, as quais, em tempo, devidamente orçamentadas.

II.2.2.5 – Capital Próprio

A rubrica do Capital Próprio, que em 31 de março de 2020 ascendia a 911 M€, apresenta um desvio positivo da ordem dos 3,95% face ao valor orçamentado. O desvio de cerca de 34,3 M€ apresentado nas rubricas “Reservas Legais” e “Resultados Transitados” fica a dever-se ao resultado líquido efetivamente apurado em 2019 de cerca de 53,5 M€ positivos, o qual compara com os 35,1 M€ que se encontravam estimados para o mesmo período.

Mercê dos bons resultados alcançados pela Sociedade e em conformidade com a pretensão acionista, foi projetada no orçamento para 2020 a distribuição de um dividendo no montante de 16 M€ - registados na rubrica do Passivo Acionistas/Sócios – montante apurado com base em (i) 50% do resultado líquido orçamentalmente estimado (ii) expurgado do impacto das

operações não geradoras de fluxos de caixa e (iii) das imparidades e ajustamentos de justo valor. Feita a correção daquele montante com os dados de encerramento do exercício, o dividendo apurado é de cerca de 15 M€, os quais, correspondendo a lucro do exercício de 2019, só poderão ser pagos, como referido, por via da utilização do saldo de caixa que naquele se gerou.

A proposta de aplicação do resultado de 2019, para além da aplicação em reservas legais e resultados transitados, prevê assim o pagamento de dividendos no montante de 14.959.322,12 euros, valor que tendo sido deliberado e aprovado na Assembleia Geral realizada já no dia 8 do corrente mês de abril através de meios telemáticos, será reconhecido e inscrito nas contas no 2º trimestre do presente ano na rubrica do Passivo Acionistas/Sócios até ao seu pagamento.

II.2.2.6 – Estado e Outros Entes Públicos

O valor da rubrica Estado e Outros Entes Públicos – Passivo apresenta em 31 de março de 2020 o montante de 12,1 M€, o qual, quando comparado com os 17,3 M€ de projeção para o período, representa um desvio negativo de 5,2 M€, fruto da sobrestimação do valor de IRC, por não ter sido relevado em orçamento o efeito dos pagamentos por conta e adicionais por conta.

Refira-se que em face da prorrogação legal do pagamento do IRC do período de 31 de maio para 30 de julho, em resultado das medidas excecionais tomadas para permitir liquidez à economia no contexto da conjuntura presente, os reais impactos decorrentes do cumprimento de tal obrigação far-se-ão sentir apenas no 3º trimestre do ano, ao invés de, como projetado, se refletirem no trimestre já em curso.

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

A rubrica “Outras Contas a Pagar – (corrente e não corrente)”, na qual se contabilizam as quantias entregues a título de sinal nos contratos promessa que antecedem o ato translativo da propriedade, apresenta no final do 1º trimestre de 2020 um desvio de 25,6% entre o valor real (29,2 M€) e o valor orçamentado (39,3 M€) em resultado deste último, por lapso, ter reproduzido os valores que resultavam do orçamento antecedente.

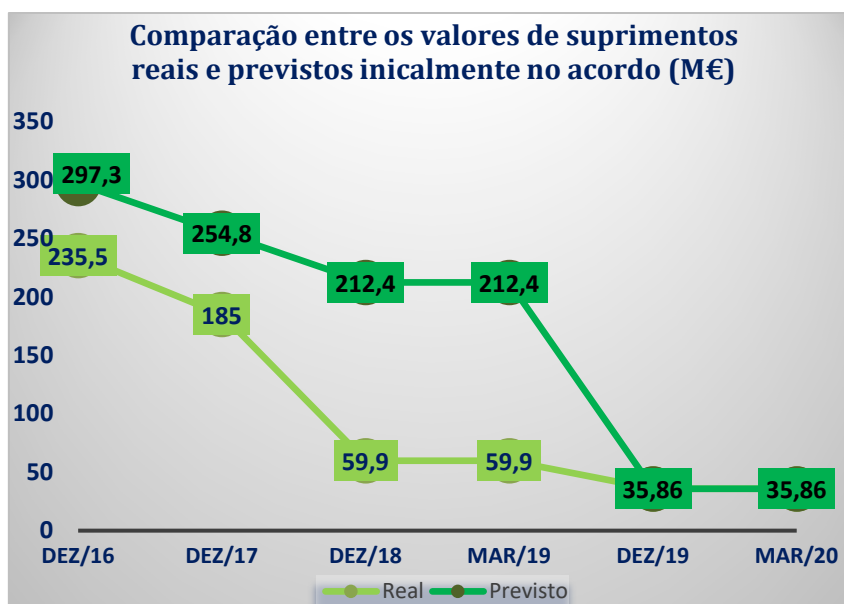
O valor apresentado no passivo corrente, de 27,3 M€, corresponde à já mencionada dívida (e respetivos juros) resultante da aquisição do terreno Bensaúde, em Lisboa, a amortizar parte – 12,2 M€ - no corrente exercício e parte – 14,9 M€ - no próximo exercício de 2021, sendo marginais as diferenças entre o real e o projetado e apenas decorrente da variação, para menos, da taxa de juro aplicável ao serviço da dívida, como atrás igualmente se referiu.

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

O valor de 36,1 M€ dos financiamentos obtidos (corrente e não corrente), em linha com o projetado para o período, compreende a dívida de suprimentos contraída junto do acionista no passado (35,866 M€) e os juros relativos ao primeiro trimestre de (194,9 m€).

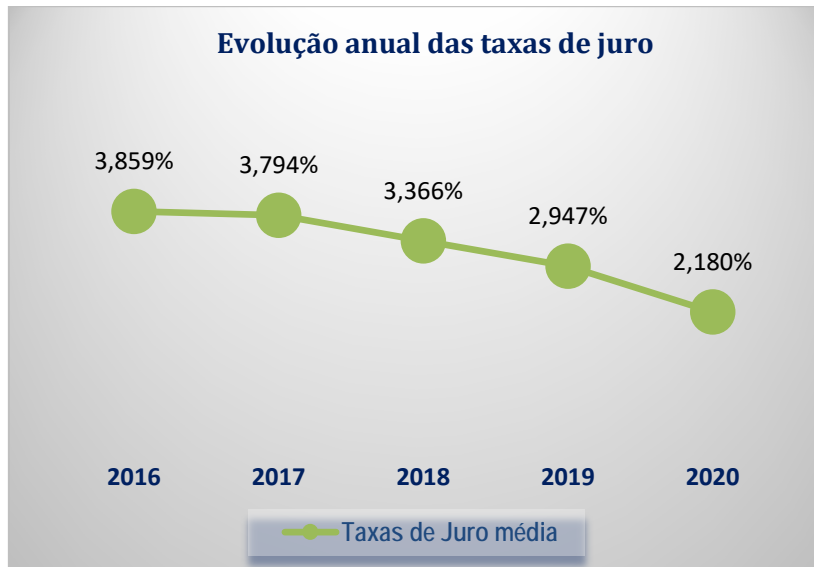
O gráfico seguinte apresenta, em M€, a comparação do montante de suprimentos em dívida no período 2016/2020 se efetuadas apenas as amortizações contratualmente previstas, face à dívida resultante das amortizações antecipadas que no mesmo período se concretizaram.

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



Os gráficos seguintes apresentam, respetivamente, a evolução anual da taxa de juro média que serve de indexante nos contratos de suprimentos (em %) e a evolução dos juros (M€) suportados em cada trimestre no acumulado de cada ano do período, (2016/2020), desconhecendo-se se o

contexto recessivo que atualmente se vive ditará no futuro próximo, a inversão da tendência de decréscimo da taxa de juro que se tem registado no passado.



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

Demonstrações Financeiras

Referencial da Contabilidade Patrimonial (IFRS)

Unidade: Euro

ESTAMO, SA Demonstração da Posição Financeira	31-12-2019	31-03-2020		1T_2020	
	Real	Orçamento	Real	Desvios	
				Valor	%
Activo					
Activo não corrente					
Activos fixos tangíveis	126.011,82	168.366,83	109.667,23	-58.699,60	-34,86%
Propriedades de investimento	115.171.500,00	110.335.388,49	115.171.500,00	4.836.111,51	4,38%
Activos intangíveis	339,31	138.010,30	296,89	-137.713,41	-99,78%
Ativos sob direito de uso	79.607,50	80.634,87	71.324,95	-9.309,92	-11,55%
Outras contas a receber	23.340.389,45	24.447.803,73	23.345.207,97	-1.102.595,76	-4,51%
Activos por Impostos Diferidos	8.839.381,59	9.330.275,44	8.839.381,59	-490.893,85	-5,26%
Total do Activo não corrente	147.557.229,67	144.500.479,66	147.537.378,63	3.036.898,97	2,10%
Activo corrente					
Inventários	739.667.778,07	766.161.371,88	740.129.968,65	-26.031.403,23	-3,40%
Clientes	42.872.593,44	59.969.893,50	50.525.849,87	-9.444.043,63	-15,75%
Estado e Outros Entes Públicos	323.036,81	324.663,04	445.565,82	120.902,78	37,24%
Outras contas a receber	6.948.379,96	5.280.123,95	6.616.862,98	1.336.739,03	25,32%
Diferimentos	54.142,64	53.101,28	0,00	-53.101,28	-100,00%
Caixa e Depósitos Bancários	51.874.323,65	19.837.593,90	55.101.625,00	35.264.031,10	177,76%
Total do Activo corrente	841.740.254,57	851.626.747,55	852.819.872,32	1.193.124,77	0,14%
Total do Activo	989.297.484,24	996.127.227,21	1.000.357.250,95	4.230.023,74	0,42%
Capital Próprio e Passivo					
Capital Próprio					
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	0,00	0,00%
Reservas Legais	468.331,83	2.224.998,26	468.331,83	-1.756.666,43	-78,95%
Outras reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Resultados Transitados	0,00	17.376.662,11	53.470.413,82	36.093.751,71	207,71%
Resultado líquido do período	53.470.413,82	6.845.677,05	7.121.517,90	275.840,85	4,03%
Total do Capital Próprio	903.938.745,65	876.447.337,42	911.060.263,55	34.612.926,13	3,95%
Passivo					
Passivo não corrente					
Provisões	6.580.569,66	6.580.569,66	6.580.569,66	0,00	0,00%
Financiamentos Obtidos	20.906.502,92	20.906.502,92	20.906.502,92	0,00	0,00%
Contratos de locação financeira	50.336,79	0,00	50.336,79	50.336,79	100,00%
Accionistas/Sócios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Passivos por Impostos Diferidos	3.291.592,44	2.598.451,28	3.291.592,44	693.141,16	26,68%
Outras contas a pagar - Imóveis	14.960.164,64	0,00	14.960.164,64	14.960.164,64	100,00%
Total Passivo não corrente	45.789.166,45	30.085.523,86	45.789.166,45	15.703.642,59	52,20%
Passivo corrente					
Fornecedores	119.388,81	53.142,54	189.773,33	136.630,79	257,10%
Estado e outros entes públicos	8.615.063,99	17.304.475,25	12.118.122,90	-5.186.352,35	-29,97%
Accionistas / Sócios	0,00	16.000.000,00	0,00	-16.000.000,00	-100,00%
Financiamentos Obtidos - Suprimentos + juros	14.960.164,64	15.221.292,48	15.155.102,43	-66.190,05	-0,43%
Contratos de locação financeira	30.474,54	80.634,87	22.440,58	-58.194,29	-72,17%
Outras contas a pagar	1.902.333,48	11.984.751,40	1.932.617,68	-10.052.133,72	-83,87%
Outras contas a pagar - imóveis	12.200.000,00	27.359.718,93	12.347.617,35	-15.012.101,58	-54,87%
Diferimentos	1.742.146,68	1.590.350,46	1.742.146,68	151.796,22	9,54%
Total Passivo corrente	39.569.572,14	89.594.365,93	43.507.820,95	-46.086.544,98	-51,44%
Total do passivo	85.358.738,59	119.679.889,79	89.296.987,40	-30.382.902,39	-25,39%
Total do Capital Próprio e do Passivo	989.297.484,24	996.127.227,21	1.000.357.250,95	4.230.023,74	0,42%

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	Execução 2019	Execução 3M_2019	3M_2020		3T_2020	
			Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
Demonstração de Resultados por Natureza						
RENDIMENTOS E GASTOS						
Vendas	73.899.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-54.011.719,66	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Margem bruta	19.887.780,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Prestações de Serviços	33.892.116,80	8.915.934,17	9.779.306,33	8.446.185,05	-1.333.121,28	-13,63%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.463.968,98	-567.480,14	-1.803.525,00	-505.051,94	1.298.473,06	-72,00%
Gastos Com o Pessoal	-897.715,42	-214.831,16	-233.164,06	-224.983,40	8.180,66	-3,51%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	11.171.792,11	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Provisões	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Imparidade (dividas a receber)	-468.632,04	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Aumentos / Reduções de justo valor	4.826.834,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Outros Rendimentos e Ganhos	12.900.930,76	2.539.385,41	2.973.067,51	3.306.138,39	333.070,88	11,20%
Outros Gastos e Perdas	-2.676.875,14	-170.999,62	-199.554,29	-174.282,56	25.271,73	-12,66%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	76.172.262,43	10.502.008,66	10.516.130,49	10.848.005,54	331.875,05	3,16%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-112.754,19	-16.901,52	-37.574,22	-28.179,48	9.394,74	-25,00%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	76.059.508,24	10.485.107,14	10.478.556,27	10.819.826,06	341.269,79	3,26%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	504.977,86	0,00	0,00	4.818,52	4.818,52	-
Juros e Gastos Similares Suportados	-1.644.544,73	-632.907,69	-261.127,84	-195.513,38	65.614,46	-25,13%
Resultado antes de impostos	74.919.941,37	9.852.199,45	10.217.428,43	10.629.131,20	411.702,77	4,03%
Imposto sobre o rendimento do período	-20.249.332,32	0,00	-3.371.751,38	-3.507.613,30	-135.861,92	4,03%
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos	54.670.609,05	9.852.199,45	6.845.677,05	7.121.517,90	275.840,85	4,03%
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	-1.200.195,23	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Resultado líquido do período	53.470.413,82	9.852.199,45	6.845.677,05	7.121.517,90	275.840,85	4,03%

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	Execução 2019	3M_2020		3T_2020	
		Orçamento	Real	Desvios	
				Valor	%
Demonstração de Fluxos de caixa					
Actividades Operacionais:					
Recebimentos de clientes	114.506.936,23	12.614.363,54	4.172.383,23	-8.441.980,31	-66,92%
Pagamentos a Fornecedores	-5.393.607,57	-5.261.111,46	-752.931,62	4.508.179,84	-85,69%
Pagamentos ao Pessoal	-853.188,40	-233.164,06	-189.659,26	43.504,80	-18,66%
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	108.260.140,26	7.120.088,02	3.229.792,35	-3.890.295,67	-54,64%
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-21.790.432,21	0,00	0,00	0,00	-
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional	-2.578.844,60	0,00	5.261,64	5.261,64	-
<i>Fluxos de caixa das actividades operacionais</i>	83.890.863,45	7.120.088,02	3.235.053,99	-3.885.034,03	-54,56%
Actividades de Investimento					
Recebimentos provenientes de:					
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos intangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Pagamentos respeitantes a:					
Propriedades de investimento	-78.935,36	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	-37.457,31	0,00	-236,89	-236,89	-
Activos intangíveis		-150.000,00	0,00	150.000,00	-100,00%
	-116.392,67	-150.000,00	-236,89	149.763,11	-99,84%
<i>Fluxos de caixa das actividades de investimento</i>	-116.392,67	-150.000,00	-236,89	149.763,11	-99,84%
Actividades de Financiamento					
Recebimentos provenientes de:					
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Juros e Proveitos Similares	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Pagamentos respeitantes a:					
Financiamentos obtidos	-35.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-
Juros e custos similares	-3.209.087,03	0,00	0,00	0,00	-
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-32.501,58	-6.505,26	-7.515,75	-1.010,49	15,53%
	-38.241.588,61	-6.505,26	-7.515,75	-1.010,49	15,53%
<i>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</i>	-38.241.588,61	-6.505,26	-7.515,75	-1.010,49	15,53%
Variações de caixa e seus equivalentes	45.532.882,17	6.963.582,76	3.227.301,35	-3.736.281,41	-53,65%
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo	6.341.441,48	12.874.011,14	51.874.323,65	39.000.312,51	302,94%
Variações ao perimetro					
Descobertos Bancários					
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo	51.874.323,65	19.837.593,90	55.101.625,00	35.264.031,10	177,76%

Notas Explicativas:

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

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

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

III - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

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

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

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

À data da elaboração do presente relatório é de referir que, apesar da Lei do Orçamento do Estado para 2020 (LOE 2020) se encontrar já aprovada, a mesma só entrou em vigor no início do 2º trimestre do ano - 1 de abril - pelo que, em obediência ao disposto no artigo 12.º-H da Lei n.º 91/2001, de 20 de agosto (Lei de Enquadramento Orçamental – LEO) todas as entidades do perímetro de consolidação– a Sociedade e boa parte do respetivos arrendatários - ficaram sujeitas, durante todo o primeiro trimestre de 2020, a uma gestão orçamental assente no regime de duodécimos, a qual poderá ter influenciado, ainda mais negativamente, a fraca execução da cobrança de rendas e compensações que o trimestre evidencia. Do mesmo modo e para aferição da execução orçamental da Sociedade no primeiro trimestre do exercício, foram utilizadas, em conformidade com o referido diploma legal, a utilização das previsões corrigidas de receita e das dotações corrigidas de despesa previstas no orçamento de 2019, findo em 31 de dezembro de 2019.

III.2. Recursos Utilizados

III.2.1. Análise

III.2.1.1 – Recursos Financeiros

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

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista vs. a arrecadada no período de janeiro a março de 2020:

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	175.083	3.987	171.096	0	0	0	175.083	n.d.	-
04.02.99	Multas e penalidades diversas	0	175.083	3.987	171.096	0	0	0	175.083	n.d.	-
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	1.165.796	849.697	704.804	316.099	0	0	1.238.402	n.d.	-
05.03.04	Administração Local	0	1.165.796	849.697	704.804	316.099	0	0	1.238.402	n.d.	-
07	VENDA BENS E SERV. CORRENTES	47.516.399	46.175.520	43.138.770	11.532.866	24.729	3.985.714	3.985.714	50.661.193	8%	9%
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	149.542	219.243	0	40.187	40.187	328.598	7%	7%
07.03.02	Rendas de Edifícios	34.030.790	34.030.790	32.829.051	8.661.075	24.729	3.945.528	3.945.528	37.519.870	12%	12%
07.03.99	Outros	8.770.609	7.429.730	10.160.177	2.652.548	0	0	0	12.812.725	0%	0%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	40.000.000	40.000.000	29.230.254	3.607.257	0	224.000	224.000	32.613.511	1%	1%
09.03.04	Adm. Pública - Adm. Central - SFA	40.000.000	40.000.000	29.230.254	3.607.257	0	224.000	224.000	32.613.511	1%	1%
15	REP./ABATIDAS PAGAMENTOS	0	43.272	0	43.272	0	43.272	43.272	0	n.d.	-
15.01.01	Receitas Consignadas-RNAP	0	43.272	0	43.272	0	43.272	43.272	0	n.d.	-
FONTE DE FINANCIAMENTO 522:											
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	51.874.324	0	51.812.813	0	51.812.813	51.812.813	0	-	100%
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	0	51.874.324	0	51.812.813	0	51.812.813	51.812.813	0	-	100%
TOTAL		87.516.399	139.433.995	73.222.708	67.872.107	340.828	56.065.799	56.065.799	84.688.188	64%	40%

Em linha com o anteriormente referido, a execução orçamental do primeiro trimestre, reflete, no essencial e face às projeções/previsões corrigidas do período findo em 31 de dezembro 2019, as dificuldades crónicas na execução da cobrança das dívidas de rendas e compensações por ocupação de imóveis por Entidades Públicas, uma e outra sobejamente já detalhadas no presente documento e em múltiplos documentos de reporte que o antecederam.

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

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

O agrupamento “07 – Vendas de bens e serviços correntes” reflete a execução a 35% da receita liquidada (faturada) no 1º trimestre de 2020 de rendas e compensações.

Já no que se refere ao agrupamento “09 – Venda de Bens de Investimento”, no decurso do 1.º trimestre de 2020 e à semelhança do sucedido no período homólogo, não foram realizadas quaisquer escrituras de compra e venda, sendo o valor cobrado, no montante global de 224 m€, referente ao remanescente por cobrar do valor de uma escritura celebrada em dezembro de 2019.

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

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

b) Análise da Despesa

Controlo Orçamental da Despesa - 1.º Trimestre de 2020

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	1.024.080	0	0	237.991	206.756	786.089	817.324	31.235	20%	20%		
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	7.235.529	7.235.529	4.763.485	0	1.729.988	379.293	742.056	2.092.751	1.350.695	15%	15%		
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	5.976.350	5.976.350	0	0	0	0	5.976.350	5.976.350	0	0%	0%		
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	15.907.187	15.907.187	1.211.152	0	99.373	75.334	14.596.662	14.620.701	24.039	1%	1%		
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	18.302.930	18.302.930	0	0	860.503	358.409	17.442.427	17.944.521	502.094	2%	2%		
10	PASSIVOS FINANCEIROS	35.000.000	35.000.000	0	0	0	0	35.000.000	35.000.000	0	0%	0%		
TOTAL FF 513		83.446.076	83.446.076	5.974.637	0	2.927.855	1.019.792	74.543.584	76.451.647	1.908.063	1%	1%		

Com referência ao quadro acima apresentado e dado manterem -se os termos do orçamento de 2019, os agrupamentos de maior expressão ao nível do projeto de orçamento são o agrupamento 03 – Juros e outros encargos e o agrupamento 10 – Passivos financeiros (financiamento com a natureza de suprimentos). O orçamento não reflete assim as exigências contempladas no orçamento para o ano em curso relativamente aos encargos que atrás se referiram ou seja, o incremento do agrupamento 06 por via do IRC (do período e pagamentos por conta e adicional), do agrupamento 07 para pagamento de parte da dívida do terreno Bensaúde e do agrupamento 11 que contempla o pagamento do dividendo acionista.

Fruto das amortizações antecipadas efetuadas nos exercícios antecedentes, o acordo de suprimentos existente entre a Sociedade e a acionista foi renegociado, escalonando o

pagamento da dívida existente em 3 anos, com as amortizações a serem realizadas em 15,0 M€ no presente exercício, 10,0 M€ no próximo exercício de 2021 e 10,9 M€ em 2022, situação que o quadro orçamental *supra*, porque referente ao exercício transato, tão pouco espelha.

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

Por seu turno, com uma execução de 15% face às dotações corrigidas, o agrupamento de aquisição de bens e serviços traduz a atividade operacional corrente da Sociedade ou seja, a promoção de levantamentos topográficos e projetos, a contratação de prestadores de serviços especializados nas mais diversas áreas sobretudo na área técnica (manutenção de PT's, de sistemas de AVAC, de manutenção geral de edifícios, de fiscalização de obra, de segurança e coordenação em obra), avaliações várias, as obrigações de segurança e limpeza não apenas no edifício ocupado pela Sociedade mas nos inúmeros edifícios que tem arrendados (com custos debitados subseqüentemente aos inquilinos e com idêntico reflexo na receita) bem como, inúmeras outras obrigações de manutenção - reparações de coberturas, fachadas e empenas, de canalizações, de elevadores, de AVAC, de instalações elétricas - que, enquanto Proprietária e/ou Senhoria, a carteira de imóveis da Sociedade, para a mesma inexoravelmente acarreta.

Não obstante o atrás referido, no 1.º trimestre de 2020, considerando que se manteve em vigor a Lei do Orçamento do Estado para 2019, foram aplicadas as cativações decorrentes daquela norma, as quais corresponderam, no agrupamento 02 – aquisição de bens e serviços, a cerca de 66% face à dotação inicial.

No cenário presente, haverá que aguardar pelos impactos do orçamento entretanto entrado em vigor e do orçamento retificativo que provavelmente se lhe seguirá, para aferir a natureza da gestão orçamental que será necessária – gestão flexível, descativações - de modo a que não olvidando, mais do que nunca, as exigências de rigor e contenção de custos com que a mesma deve e tem de ser feita, as descativações impostas não venham a comprometer a necessidade de, também mais do que nunca, a Sociedade continuar a assegurar a respetiva atividade operacional.

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

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

Dado o regime de duodécimos que vigorou durante todo o primeiro trimestre do ano, a verba estimada neste período para estudos e projetos, trabalhos de fiscalização e segurança de obras, certificação energética, limpeza, manutenção e segurança dos imóveis foi igualmente de cerca de 2,5 M€, não havendo variação neste agrupamento face ao mesmo período homólogo de 2019.

Da mesma forma e mantendo-se a LOE 2019 para o 1.º trimestre de 2020 e porque a atividade de promoção imobiliária assume um papel determinante na valorização dos ativos da Sociedade, justificou-se, em termos de projeções, estimar, para o presente exercício de 2020, um valor em estudos e projetos de 720 m€, não apenas para o mencionado segmento mas também para apoio ao segmento do arrendamento, o qual se tem vindo a revelar crucial na geração de receitas da Sociedade, por via do licenciamento de obras de reconversão em edifícios de escritórios que dos mesmos necessitam. Este montante traduz uma ligeira redução face ao valor estimado da execução em 2019 no mesmo âmbito (729 m€). Sublinha-se, em qualquer caso, que não obstante as projeções, a verba executada em 2019 com despesa desta natureza representou apenas 427,3 m€. No primeiro trimestre de 2020 foram executados 76,5 m€, abaixo do executado no mesmo período homólogo de 112,2 m€.

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

III.2.1.2. – Recursos Humanos

A execução em 20% da despesa orçamentada em gastos com pessoal face aos exetáveis 25%, traduz o impacto das vicissitudes dos contratos de trabalhos de alguns dos colaboradores (licenças de distinta natureza) e o facto dos gastos associados à contratação de novos colaboradores terem ficado aquém do orçamentado.

À data da redação do presente documento, o quadro de colaboradores da Sociedade conta com 9 colaboradores em efetividade de funções – projeções 12 - dadas as saídas, em abril, agosto e dezembro de 2019 de 3 colaboradores da Sociedade, respetivamente, a primeira e a última ao abrigo de figura da cedência de interesse público e a segunda decorrente da passagem à situação de reforma de um outro colaborador. Já no dia 1 de janeiro do corrente, a Sociedade integrou no respetivo quadro de pessoal uma colaboradora cedida por outra participada do universo PARPÚBLICA, colaboradora que com ela e desde há vários anos vinha trabalhando ao abrigo da cedência parcial de colaboradores.

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

III.3. Resultados Previstos e Análise de Desvios

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

Do mesmo modo, a impossibilidade de cobrança de aproximadamente 65% do montante faturado em rendas e compensações, justifica que a Sociedade mantenha em carteira, salvo operações pontuais, os imóveis geradores do montante remanescente, sob pena de

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

Dados os tempos de enorme incerteza e como logo introdutoriamente se fez notar, é prematuro antecipar os impactos que a crise atual terá no desempenho da Sociedade e no respetivo balanço e execução orçamental, impactos que o primeiro trimestre só marginalmente sofreu. Só o desenrolar do ano, designadamente os dados do trimestre já em curso, permitirão fazer conjeturas assentes em factos e não em meros exercícios adivinhatórios.

Certo é que, como em múltiplos documentos de prestação de contas se fez notar, graças a uma estrutura de encargos fixos muito comprimida e a uma franca autonomia financeira progressivamente conquistada no passado recente, a Sociedade tem hoje em dia uma resiliência e uma solidez de balanço para arrostar a crise que o presente indicia que, esperamos, lhe possa permitir vencer as dificuldades que inelutavelmente se avizinham.

Lisboa, 30 de abril de 2020

O Conselho de Administração

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha

Vice-Presidente

Eng.º Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal Não Executivo

IV – RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL