



RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE

PRIMEIRO TRIMESTRE

ANO 2021

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 2021	5
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.....	10
II.2 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL	11
II.2.1. - Demonstração da Posição Financeira	11
II.2.1.1. - Propriedades de Investimento.....	12
II.2.1.2 - Inventários.....	12
II.2.1.3 - Clientes	13
II.2.1.4- Outras Contas a receber (corrente e não corrente).....	14
II.2.1.5 - Caixa e Depósitos Bancários.....	15
II.2.1.6 - Estado e Outros Entes Públicos.....	16
II.2.1.7 - Outras Contas a Pagar (corrente).....	16
II.2.1.8 - Financiamentos Obtidos (corrente e não corrente).....	17
II.2.2. - Demonstração de Resultados (DR).....	19
III - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL.....	24
III.1. Recursos Financeiros globais disponíveis em 2021 e principais fontes de financiamento	24
III.2. Recursos Utilizados.....	24
III.2.1. Análise	24
III.2.1.1 - Recursos Financeiros	24
III.2.1.2. - Recursos Humanos.....	29
III.3. Resultados Previstos e Análise de Desvios.....	29
IV - RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL	32

NOTA PRÉVIA

O presente relatório tem por base, em termos orçamentais, o Plano de Atividades e Orçamento para 2021 (PAO 2021), submetido pela ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (adiante Sociedade ou ESTAMO) no Portal da Direção Geral do Orçamento em agosto de 2020 e integrado, em dezembro do mesmo ano, em contas nacionais, para efeitos da elaboração do Orçamento do Estado para 2021. 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 2021-2023 (PAO 2021), inserida no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SIRIEF) a 21 de setembro de 2020, cujas projeções, apesar de ainda não aprovado, são as utilizadas no presente documento.

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.

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 com 3 membros executivos e 1 membro não executivo, este último designado em agosto de 2019.

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 de compra e venda, 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 o valor dos respetivos ativos, designadamente através da viabilização de

parâmetros urbanísticos enformadores que permitam a redução do risco para o potencial investidor 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 despense ou afeta os recursos, humanos e financeiros, que têm ao dispor em consequência do desenvolvimento da respetiva atividade;

- (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 com as orientações, objetivos e resultados que, para o mesmo, lhe sejam cometidos pelo acionista.

I.3 – ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA 2021

É difícil antever o ano em curso. Dada a situação de confinamento que, à data da redação do presente e em virtude da pandemia, o país ainda vive e as ameaças de quartas ou quintas vagas, porventura com mutações do vírus, para as quais a vacinação em curso poderá não ser eficaz, quaisquer perspetivas arriscam ser defraudadas.

Parece, todavia, evidente, que mesmo logrando, através da vacinação, conquistar a tão almejada imunidade de grupo no presente ano de 2021, as consequências de uma pandemia que tem vindo a paralisar a atividade económica há mais de 1 ano serão graves e demolidoras. É expetável que o fim das moratórias acelere a destruição do tecido económico pela quebra ainda mais acentuada do consumo, ditando uma maior destruição do emprego.

Adicionalmente, a pressão que as políticas públicas de habitação continuarão a impor à carteira da Sociedade e sobejamente explanadas nos mais recentes documentos de prestação de contas, bem como os acrescidos constrangimentos aos procedimentos de venda de imóveis, determinarão, provavelmente, tal como sucedido em 2020, sérias dificuldades no cumprimento do modesto objetivo de 10 milhões de euros de venda de imóveis fixado para o presente ano.

Deste modo, dada a necessidade de continuar a assegurar a atividade operacional e de amortizar definitivamente a totalidade da dívida remunerada até 2022, a Sociedade terá de manter a aposta na atividade do arrendamento, aumentando a respetiva área bruta locável de escritórios, algo que a afetação de boa parte dos seus imóveis em fase de desenvolvimento de projetos em Lisboa à gestão por outras entidades, sem prejuízo dos bons propósitos a que os mesmos se destinarão, igualmente dificulta/inviabiliza.

Pontualmente, tal como já se havia perspetivado para o exercício transato e dependendo do risco/viabilidade económica do negócio, poderão vir a ser equacionadas operações no segmento da habitação ou similares, tal como, pontualmente também e de acordo com os mesmos critérios, a Sociedade poderá vir a equacionar a compra de alguns novos imóveis.

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

Dados os riscos que a tesouraria coloca à atividade da Sociedade, riscos que seguramente aumentarão no atual clima de recessão económica, a Sociedade terá, em 2021, de manter e reforçar os procedimentos internos de cobrança, obviando ao crescimento exponencial que o saldo de clientes algumas vezes atingiu no passado e garantindo a liquidez necessária à solvência de todos os seus compromissos, desde logo no que ao pagamento dos impostos devidos e da dívida remunerada se refere.

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

Fruto do que venham a ser as “circunstâncias do mercado”, o final de 2021 ditará também se o ciclo de perdas de valor da carteira iniciado com o fecho de 2020 se manterá ou se, ao contrário, mitigada a crise pandémica por efeito da progressiva vacinação, o otimismo ditará uma vez mais a aceleração da procura no setor imobiliário com o conseqüente ajuste em alta do valor de mercado dos imóveis.

As incertezas são múltiplas. Resta assim esperar que, graças ao trabalho desenvolvido no passado e a continuar no presente, a Sociedade consiga resistir tão bem às flutuações da conjuntura económica e da sua própria trajetória quanto o soube fazer no ano transato.

II - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PATRIMONIAL

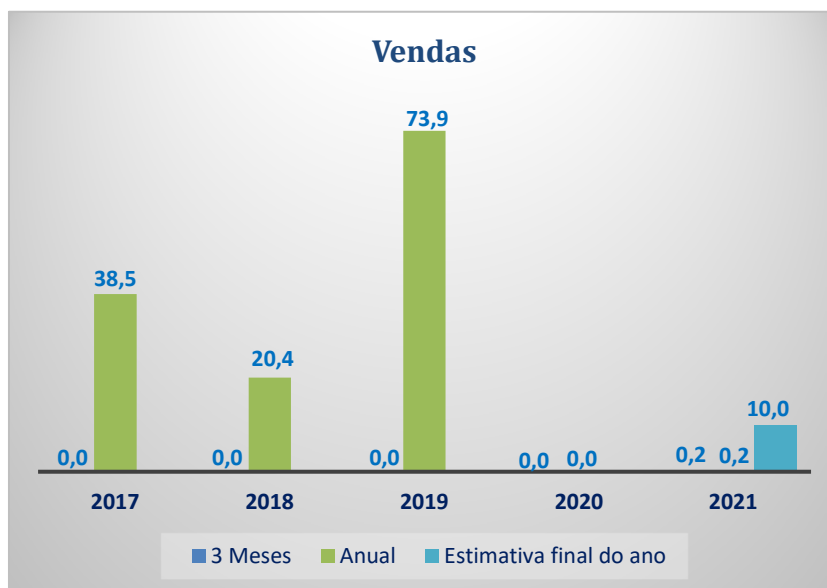
II.1 – ATIVIDADE DO PERÍODO

II.1.1 – COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Durante os primeiros três meses de 2021, a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel, em linha com o verificado nos períodos homólogos do triénio antecedente- 2018/20.

Foi, todavia, concretizada a escritura de compra e venda de um terreno em Cabreiros, /Alcabideche pelo montante de 152.425€, venda esta que gerou uma margem nula e não teve qualquer efeito na tesouraria da Sociedade, porquanto o terreno era objeto de uma promessa de venda desde 2012, tendo o preço sido integralmente pago com a celebração do contrato-promessa respetivo.

O gráfico que se segue apresenta, **em milhões de euros**, a evolução do valor de venda de imóveis relativamente ao quinquénio de 2017/2021, por referência ao primeiro trimestre e ao acumulado de cada ano do período (apresentando-se, relativamente a 2021, como acumulado do ano, o montante resultante das projeções para o período).



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

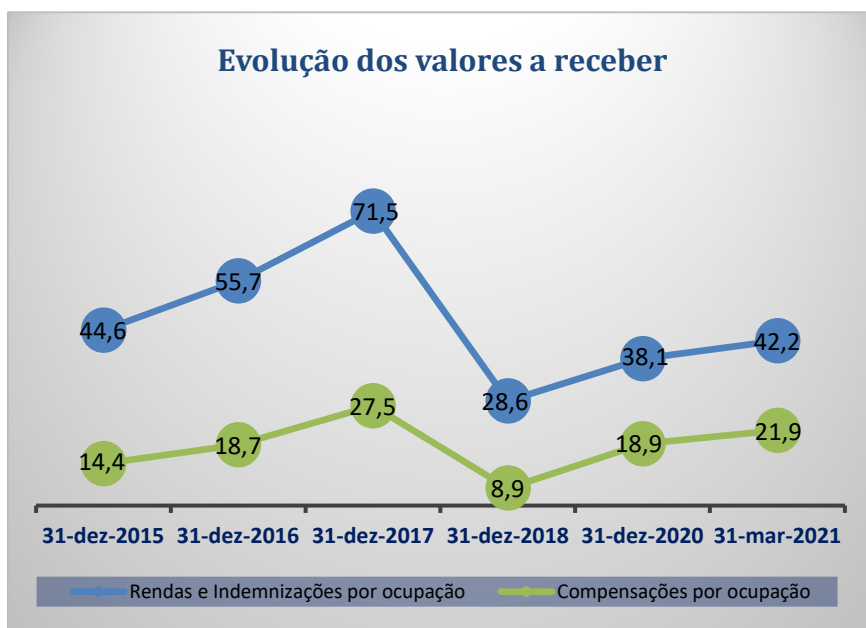
Os proveitos com as rendas e indemnizações por ocupação (8,6 milhões de euros) e compensações por ocupação de imóveis (2,9 milhões de euros) ascendiam, em 31 de março de 2021, a 11,5 milhões de euros, registando um crescimento de 1,8% face ao período homólogo (11,3 milhões de euros) resultante exclusivamente do aumento global da área arrendada já que, sendo o coeficiente de atualização de rendas para o ano de 2021 inferior a 1, foi mantido este ano o valor das rendas do ano transato para a quase totalidade dos imóveis arrendados .

A dívida acumulada resultante de rendas, indemnizações e compensações faturadas e não pagas, totalizava, no final do 1º trimestre, cerca de 64,1 milhões de euros (31 dez 20: 57 milhões de euros e 31 mar 20: 50,5 milhões de euros) revelando, de algum modo, a mesma tendência de incremento registada em anos anteriores. Com efeito dos cerca de 3,9 milhões de euros de rendas e compensações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 1,5 milhões de euros foram efetivamente recebidos, montante que compara com os 1,3 milhões de euros recebidos no período homólogo. Tais montantes correspondem a uma

taxa de recebimento de 38,7% em 2021, a qual compara com uma taxa homóloga de 35,2% (traduzindo-se num aumento de fundos recebidos de 0,5 milhões de euros).

Como cronicamente se dá conta, tão fraca execução da cobrança compromete a tesouraria da Sociedade fazendo perigar a respetiva capacidade de fazer face aos encargos assumidos, os quais e para além do desenvolvimento normal da atividade operacional, implicam o pagamento, em 2021, de cerca de 12,3 milhões de euros em IRC, de 3,8 milhões de euros em dividendos e de 24,9 milhões de euros de dívida remunerada (a que acresce o pagamento dos juros associados). Neste enquadramento, foi já elaborado e enviado para aprovação nos termos legais, o pedido de utilização do saldo de gerência de 2020 (16,6 milhões de euros) para afetar, segundo as prioridades que a Sociedade venha a ter, ao pagamento de impostos, de dividendos e da dívida remunerada.

O gráfico seguinte mostra, **em milhões de euros**, a evolução dos valores em dívida relativos a proveitos com arrendamento, compensações e indemnizações. Não obstante os mecanismos implementados e os esforços efetuados pela Sociedade junto das entidades devedoras, o saldo final de dívidas de clientes foi, em 2020, de 57,0 milhões de euros, explicado quase integralmente **(i)** pela liquidação, pela DGTF e ao contrário do sucedido em 2018 e 2019, de um montante substancialmente inferior do saldo em dívida de entidades da Administração Central do Estado e **(ii)** pelo decréscimo dos pagamentos do IGFEJ, fatores aos quais se soma **(iii)** o acumular da dívida do Ministério da Cultura relativa ao Teatro Camões, desde 2011.



II.1.3 – GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS

O Rácio de Eficiência Operacional (REO) é um dos indicadores mencionado nas instruções de preparação do Plano de Atividades e Orçamento de 2021.

De acordo com a fórmula de cálculo, hoje em dia e após a respetiva aprovação pela Tutela em 2019, aplicável à Sociedade para efeitos de mensuração do REO, apresenta-se seguidamente o quadro com os dados relativos aos primeiros três meses de 2021.

unidade: euros

Descrição	1T2021	1T2020	Ano 2020
(1) FSE	519 638,83	505 051,94	2 100 728,86
(1.1) Refaturados	-	-	517 568,55
(2) Gastos com o pessoal	214 605,45	224 983,40	853 502,05
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (1.1)	734 244,28	730 035,34	2 436 662,36
(4) Serviços prestados+Compensações+Margem das vendas (SP+C+M)	11 607 847,55	11 384 722,32	46 436 099,78
Serviços Prestados	8 675 095,70	8 446 185,05	34 679 408,74
Compensações	2 932 751,85	2 938 537,27	11 756 691,04
Margem das Vendas	-	-	-
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	6,3%	6,4%	5,2%

O rácio de eficiência de março de 2021 face ao seu homólogo de 2020 (-0,1%), foi afetado pelos seguintes efeitos conjugados:

1. O aumento em cerca de 21 mil euros dos custos relacionados com os trabalhos de inventariação e regularização de imóveis de Estado que atingiram no primeiro trimestre de 2021 os 36 mil euros (vs. 15 mil euros contabilizados no período homólogo de 2020). Refira-se que estes custos não têm ainda a correspondente contrapartida no Volume de Negócios uma vez que ainda se encontra em análise pela DGTF, o teor do Acordo entre as partes que titulará a faturação dos serviços prestados
2. A correção da contabilização em custos do exercício dos honorários relativos ao projeto de licenciamento relativo à transformação do antigo Estabelecimento Prisional de Portimão em Escola de Hotelaria, no montante de 23 mil euros, custos que, devido à sua natureza de investimento, deveriam ter sido capitalizados no imóvel o que, por lapso, não aconteceu, procedendo-se à devida correção no encerramento do corrente mês de abril;
3. A Sociedade manteve inalterado o seu quadro de pessoal e Órgãos sociais desde janeiro de 2020. A redução dos Gastos com Pessoal em cerca de 10 mil euros é explicada apenas pelo facto de se ter procedido, no ano em curso, à periodificação dos custos relativos ao seguro de saúde dos colaboradores, o que não tinha ocorrido no primeiro trimestre de 2020;
4. O aumento de 229 mil euros na rubrica de serviços prestados e compensações, em termos homólogos, produto do aumento da área locada e conseqüentemente da faturação, contribuiu decisivamente para a redução homóloga do rácio de eficiência no primeiro trimestre de 2021.

II.2 – SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

II.2.1. – Demonstração da Posição Financeira

O valor do Ativo da Sociedade era 977,7 milhões de euros a 31 de março de 2021, um aumento de cerca de 1,7 milhões de euros face às projeções orçamentais para o mesmo período (976 milhões de euros) e de cerca de 1% face ao fecho de contas de 2020, resultante,

em grande medida, do incremento do Saldo de Clientes em 7,1 milhões de euros no trimestre, e ainda de 3,6 milhões de euros no saldo de Caixa e Depósitos Bancários. Também, os inventários registaram um aumento de 225 mil euros face ao valor de 2020 pelo efeito combinado, em sentido positivo, das intervenções nos imóveis realizadas no período (336 mil euros) e capitalização do montante do IMT (40,6 mil euros) e, em sentido negativo, pela já mencionada venda do terreno de Cabreiros/Alcabideche no montante de 152,4 mil euros).

O valor total do passivo no final do 1º trimestre de 2021 era de 54,3 milhões de euros (31dez20: 50,7 milhões de euros) apresentando um aumento de 8% face ao valor orçamentado para o mesmo período. O incremento relativamente ao valor registado no encerramento do exercício transato- cerca de 3,5 milhões de euros - fica a dever-se, unicamente, à contabilização da estimativa de imposto do trimestre.

Os principais desvios registados entre as projeções e o real do 1º trimestre de 2021 explicam-se pelo conjunto das variações ocorridas nas seguintes rubricas:

II.2.1.1. – Propriedades de Investimento

O valor apresentado em 31 de março de 2021, na rubrica “Propriedades de Investimento” foi de 113,9 milhões de euros o qual, comparado com o valor orçamentado para o mesmo período, de 115,2 milhões de euros, representa um desvio de cerca de 1,3 milhões de euros. Este desvio explica-se, em boa medida, pelo facto de, aquando da elaboração do orçamento, não se ter considerado qualquer efeito decorrente de ajustamentos de justo valor de mercado resultante das avaliações efetuadas para efeitos do encerramento do exercício de 2020.

II.2.1.2 – Inventários

A rubrica “Inventários” totalizava em 31 de março de 2021 o montante de 740 milhões de euros, tendo registado uma diminuição de cerca de 1,89% face ao valor orçamentado de 754 milhões de euros. O desvio de 14 milhões de euros face ao valor orçamentado é explicado, essencialmente, pela não capitalização nos imóveis dos custos decorrentes de várias empreitadas que se encontravam previstas - 9 milhões de euros no encerramento de

2020 mais 4 milhões de euros no 1º trimestre de 2021, empreitadas cuja concretização, em virtude da pandemia e da situação de confinamento pela mesma gerada, acabou por ser protelada no tempo. Deste modo, no 1º trimestre de 2021, os inventários registaram um aumento de apenas 225 mil euros face ao valor de 2020, fruto, como atrás referido, por um lado, do efeito combinado das intervenções nos imóveis realizadas no período (336 mil euros) e da capitalização do montante do IMT (40,6 mil euros) e, por outro, da única venda de imóveis efetuada no período (152,4 mil euros).

II.2.1.3 – Clientes

O valor da rubrica “Clientes” apresentava, no final do 1º trimestre de 2021, o montante de 64,1 milhões de euros, o qual compara com as projeções de 36,9 milhões de euros para o mesmo período. Este aumento de 27,2 milhões de euros face aos valores estimados para o saldo da dívida de Clientes explica-se pelo facto de as expetativas consideradas para o fecho de 2020 terem assentado na manutenção de uma taxa de cobrança efetiva idêntica à de 2019 (86%). Em 2020, contudo, a percentagem de cobrança em foi de apenas 69,0% uma vez que, contrariamente ao procedimento efetuado em 2018 e 2019, a DGTF não liquidou os valores devidos à Sociedade por certas entidades da Administração Central do Estado a título de compensação pela ocupação de imóveis.

Em paralelo, as projeções consideraram igualmente o recebimento da totalidade da faturação mensal. Todavia e à semelhança do verificado no período homólogo, constata-se a já referida tendência de progressivo incremento do saldo da dívida de clientes dado que, no decurso do primeiro trimestre do ano, dos cerca de 11,5 milhões de euros faturados pela Sociedade a título de rendas e compensações pela ocupação de imóveis, apenas 4,5 milhões de euros foram efetivamente recebidos.

II.2.1.4– Outras Contas a receber (corrente e não corrente)

O valor de 29,49 milhões de euros contabilizado em 31 de março de 2021 na rubrica “Outras Contas a Receber” (corrente e não corrente) inclui o montante de 27,8 milhões de euros relativo a devedores relacionados com escrituras de vendas concretizadas em exercícios passados, mas com pagamento do preço em prestações a vencerem-se subseqüentemente. Também neste caso, a diferença face aos montantes orçamentados é irrelevante ficando abaixo de 1,2%. Assim:

Unidade: milhões de euros

OUTRAS CONTAS A RECEBER	Corrente	Não Corrente
Município de Santarém *	-	20,04
Município de Cascais	0,23	2,99
Município de Lisboa*	4,52	-
Total	4,75	23,04

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

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado.

Os 4,5 milhões de euros em dívida por parte do Município de Lisboa referem-se à venda, em outubro de 2013, dos imóveis denominados "Convento do Desagravo e Complexo Desportivo da Lapa" cujo montante relativo ao cálculo de atualização do preço é a esta altura discutido entre as partes, tendo, todavia, o Município procedido ao pagamento tempestivo, em dezembro de 2018, de 16,6 milhões de euros devidos por tal contrato. Em 2019 e 2020 a Sociedade faturou juros de mora, no montante de 633 mil euros, 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 milhões de euros, 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.2.1.5 – Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica “Caixa e Depósitos Bancários” totalizava, em 31 de março de 2021, o montante de 20,4 milhões de euros, cerca de 8 milhões de euros aquém do valor orçamentado. Este desvio é integralmente explicado pelo atraso / incumprimento, também este ano, no pagamento das rendas e compensações de diversas entidades públicas, inquilinas da Sociedade.

Como fica patente no que atrás se disse, a Sociedade sentirá no presente exercício dificuldades em, com base apenas na receita do ano, satisfazer os inúmeros compromissos a que tem de fazer face, avultando de entre eles, como já referido, o pagamento de cerca de 3,8 milhões de euros de dividendo à acionista, de cerca de 12,3 milhões de euros em IRC e de 24,9 milhões de euros da dívida remunerada, montante este que não incorpora o serviço de juros. Nesse sentido e como também referido, o pedido dirigido à Tutela no sentido da obtenção da *waiver* que lhe permita, através da utilização do saldo de gerência de 2020, fazer face aos compromissos identificados.

II.2.1.6 – Estado e Outros Entes Públicos

O valor da rubrica Estado e Outros Entes Públicos apresenta em 31 de março de 2021 o montante de 338 mil euros (Ativo) e de 5,5 milhões de euros (Passivo), os quais comparam com os 2,7 milhões de euros e 709 mil euros, respetivamente, de projeção para o período, tendo apresentado um desvio positivo no Ativo de 2,3 milhões de euros e um desvio negativo no passivo de 4,6 milhões de euros. Semelhante sobrestimação decorre do facto de, aquando da elaboração do PAO 2021, não terem sido incorporados os efeitos, em sede de IRC, das medidas excecionais de diferimento do prazo de cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da pandemia, designadamente, o benefício de 50% para as empresas com quebra de faturação superior a 20% (mas inferior a 40%). Estes montantes entram no balanço pelo valor líquido.

O quadro abaixo tem como finalidade demonstrar o efeito citado:

	1ºT 2021 Orç.	1ºT 2021 Real	«»
	2.482.816,05	- 4.731.117,13	-7.213.933,18
Pagamento por conta	13.833.157,78	6.916.581,00	-6.916.576,78
Pagamento Adicional por conta	4.306.329,00	4.306.329,00	-
IRC estimado 1ºT2021	- 3.208.339,72	- 3.525.987,88	- 317.648,16
IRC Encerramento do período 2020	-12.448.331,01	-12.428.039,25	20.291,76

II.2.1.7 – Outras Contas a Pagar (corrente)

A rubrica “Outras Contas a Pagar - corrente” apresenta no final do 1º trimestre de 2021 um desvio de 0,94% entre o valor real (16,4 milhões de euros) e o valor orçamentado (16,5 milhões de euros), montantes que se encontram divididos no Balanço entre Outras contas a pagar e Outras contas a pagar - imóveis.

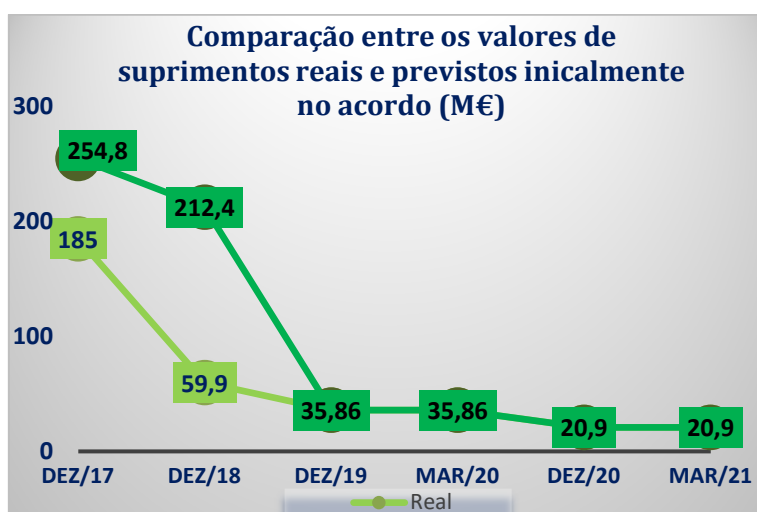
O valor apresentado no passivo corrente, de 15 milhões de euros, corresponde ao remanescente da dívida (e respetivos juros) resultante da aquisição do terreno Bensaúde, em Lisboa - 14,9 milhões de euros - sendo marginais as diferenças entre o real e o projetado e apenas decorrentes da variação, para menos, da taxa de juro aplicável ao serviço da dívida.

II.2.1.8 – Financiamentos Obtidos (corrente e não corrente)

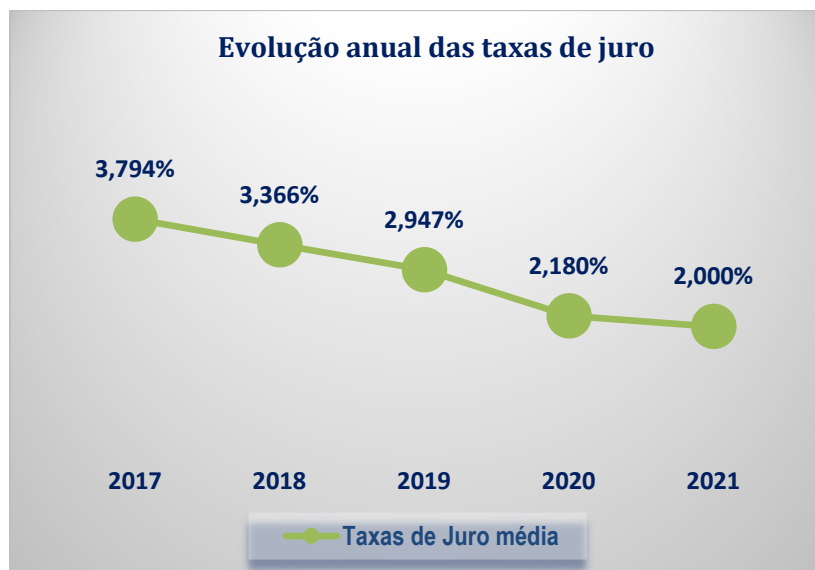
O valor de 21 milhões de euros dos financiamentos obtidos (corrente e não corrente), em linha com o projetado para o período, compreende a dívida de suprimentos contraída junto do acionista no passado (20,9 milhões de euros) e os juros relativos ao primeiro trimestre do ano (103 mil euros).

O gráfico seguinte apresenta, em milhões de euros, a comparação do montante de suprimentos em dívida no período 2017/2020 se efetuadas apenas as amortizações contratualmente previstas, por comparação com a dívida resultante das amortizações antecipadas que no mesmo período se concretizaram.

Em paralelo, tendo em conta que o Acordo de Suprimentos existente entre a Sociedade e a respetiva acionista, mercê das amortizações antecipadas efetuadas pela primeira nos exercícios anteriores - pagas todas as prestações vincendas até dezembro de 2022 no montante de cerca de 127 milhões de euros e ainda boa parte dos 21 milhões de euros vincendos em junho de 2023 - já se encontrava desfasado da realidade, o mesmo foi alterado, em outubro de 2019, escalonando o pagamento da dívida (residual) existente para os três anos subsequentes. Assim, no presente ano, a amortização naquele prevista é de 10,0 milhões de euros e em 2022, ano em que a dívida será integralmente liquidada, de 10,9 milhões de euros.



Os gráficos seguintes apresentam, respetivamente, a evolução anual da taxa de juro média que serve de indexante nos contratos de suprimentos e a evolução dos valores de juros suportados em cada trimestre e no acumulado de cada ano do período 2017/2020, desconhecendo-se se o contexto recessivo que atualmente se vive ditará ou não, no futuro próximo, a inversão da tendência de decréscimo da taxa de juro que se tem vindo a registar.



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

II.2.2. – Demonstração de Resultados (DR)

Apesar da conjuntura que tem vindo a afetar a atividade económica em geral, a ESTAMO registou em 31 de março de 2021 um Resultado Líquido positivo de cerca de 7,1 milhões de euros, um incremento de 0,5% face ao período homólogo. Mesmo com a a *performance* operacional da Sociedade a revelar-se superior às projeções (em cerca de 2%), o Resultado Líquido acabou por ficar 2,63% aquém do orçamentado ao subestimar-se a taxa de imposto (30% orçamentados vs. 33% estimados).

Destacamos os seguintes aspetos, no que diz respeito às diferenças apuradas entre o real e o orçamentado, no primeiro trimestre do ano:

- Foram gerados menos cerca de 110 mil euros de rendas do que o orçamentado devido ao facto de um contrato de arrendamento (Rua Braancamp, 90 relativo à DGRSP) que estava previsto iniciar-se em janeiro, só se ter iniciado em abril;
- A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresentou uma redução de 70,4%, sobretudo decorrente de uma execução muito aquém no domínio dos trabalhos em curso de inventariação e regularização de imóveis titulados pelo Estado, decorrentes da assunção pela Sociedade, por indicação da Tutela, de responsabilidades nesta área. Por contrapartida de tal despesa, foi prevista igualmente uma remuneração correspondente aos custos incorridos pela Sociedade acrescidos de um *fee* de gestão sobre os mesmos no montante de 4%, a qual, por não se ter ainda concretizado, contribuiu para a redução de 11,60% apurada na rubrica das Prestações de Serviço;
- Os Gastos com o Pessoal ficaram aquém do orçamentado em 35 mil euros, dado que no orçamento se previu a contratação de um colaborador para a área técnica a partir de janeiro de 2021, o que não veio a acontecer nem se prevê que aconteça durante o presente ano;
- Os Outros Gastos e Perdas ficaram 102 mil euros abaixo do orçamentado, fruto da redução da taxa de juro aplicada à dívida da SAGESECUR (2,00%), face à orçamentada (2,18%);

- A rubrica de Juros e Gastos Similares Suportados, totalizou, no final do 1º trimestre, o montante de 104 mil euros, tendo ficado 9,83% aquém do estimado (115 mil euros), exatamente pelas mesmas razões apresentadas no ponto anterior, mas no que diz respeito aos suprimentos;
- O desvio de 375 mil euros na rubrica de impostos sobre o rendimento do período, fruto, por um lado do aumento do Resultado Antes de Impostos (pelas razões acima indicadas) e, por outro pela diferença entre a taxa final de imposto utilizada na elaboração do orçamento (30%) e a utilizada na estimativa do trimestre foi (33%).

Demonstrações Financeiras

Referencial da Contabilidade Patrimonial (IFRS)

ESTAMO, SA	31-12-2020		31-03-2021		Unidade: Euro	
	Real	Orçamento	Real	1T_2021		
				Desvios		
Demonstração da Posição Financeira				Valor	%	
Activo						
Activo não corrente						
Activos fixos tangíveis	89.887,54	37.948,08	78.630,25	40.682,17	107,20%	
Propriedades de investimento	113.965.301,00	115.171.500,00	113.965.301,00	- 1.206.199,00	-1,05%	
Activos intangíveis	169,57	127,21	127,12	- 0,09	-0,07%	
Ativos sob direito de uso	69.738,09	60.162,79	61.269,36	1.106,57	1,84%	
Outras contas a receber	23.036.136,22	24.035.247,15	23.036.136,22	- 999.110,93	-4,16%	
Activos por Impostos Diferidos	9.407.027,84	8.825.405,33	9.407.027,84	581.622,51	6,59%	
Total do Activo não corrente	146.568.260,26	148.130.390,56	146.548.491,79	-1.581.898,77	-1,07%	
Activo corrente						
Inventários	739.711.099,96	754.159.553,27	739.935.657,75	- 14.223.895,52	-1,89%	
Clientes	57.039.098,02	36.872.593,44	64.132.240,14	27.259.646,70	73,93%	
Estado e Outros Entes Públicos	361.796,77	2.690.159,71	337.938,29	- 2.352.221,42	-87,44%	
Outras contas a receber	6.420.827,82	5.729.284,13	6.372.066,23	- 642.782,10	-11,22%	
Diferimentos	64.503,29	59.398,43	13.642,35	- 45.756,08	-77,03%	
Caixa e Depósitos Bancários	16.836.175,26	28.424.047,69	20.403.907,60	- 8.020.140,09	-28,22%	
Total do Activo corrente	820.433.501,12	827.935.036,67	831.195.452,36	3.260.415,69	0,39%	
Total do Activo	967.001.761,38	976.065.427,23	977.743.944,15	1.678.516,92	0,17%	
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	3.141.852,52	3.141.852,52	3.141.852,52	0,00	0,00%	
Resultados Transitados	35.837.571,01	65.270.411,02	63.123.833,98	- 2.146.577,04	-3,29%	
Resultado Líquido do período	27.286.262,97	7.352.012,72	7.158.823,89	- 193.188,83	-2,63%	
Total do Capital Próprio	916.265.686,50	925.764.276,26	923.424.510,39	-2.339.765,87	-0,25%	
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	6.580.569,66	6.580.569,66	6.580.569,66	0,00	0,00%	
Financiamentos Obtidos	10.906.502,92	10.906.502,92	10.906.502,92	0,00	0,00%	
Contratos de locação financeira	39.493,51	37.474,97	39.493,51	2.018,54	100,00%	
Passivos por Impostos Diferidos	3.161.416,48	3.291.592,44	3.161.416,48	- 130.175,96	-3,95%	
Total Passivo não corrente	20.687.982,57	20.816.139,99	20.687.982,57	- 128.157,42	-0,62%	
Passivo corrente						
Fornecedores	97.013,67	305.844,81	136.043,88	- 169.800,93	-55,52%	
Estado e outros entes públicos	1.832.244,24	708.575,96	5.357.963,03	4.649.387,07	656,16%	
Financiamentos Obtidos - Suprimentos + juros	10.000.000,00	10.112.379,61	10.103.100,57	- 9.279,04	-0,09%	
Contratos de locação financeira	32.069,71	22.687,83	23.580,85	893,02	3,94%	
Outras contas a pagar	1.545.371,24	1.552.795,44	1.404.054,33	- 148.741,11	-9,58%	
Outras contas a pagar - imóveis+juros	14.960.164,64	15.040.580,65	15.033.940,80	- 6.639,85	-0,04%	
Diferimentos	1.581.228,81	1.742.146,68	1.572.767,73	- 169.378,95	-9,72%	
Total Passivo corrente	30.048.092,31	29.485.010,98	33.631.451,19	4.146.440,21	14,06%	
Total do passivo	50.736.074,88	50.301.150,97	54.319.433,76	4.018.282,79	7,99%	
Total do Capital Próprio e do Passivo	967.001.761,38	976.065.427,23	977.743.944,15	1.678.516,92	0,17%	

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	Execução 2020	Execução 3M_2020	3M_2021		3M_2021	
			Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
Demonstração de Resultados por Natureza						
RENDIMENTOS E GASTOS						
Vendas	0,00	0,00	0,00	152.425,00	152.425,00	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	0,00	0,00	0,00	-152.425,00	-152.425,00	-
Margem bruta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Prestações de Serviços	34.679.408,74	8.446.185,05	9.813.029,20	8.675.095,70	-1.137.933,50	-11,60%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.100.728,86	-505.051,94	-1.755.500,00	-519.638,83	1.235.861,17	-70,40%
Gastos Com o Pessoal	-853.502,05	-224.983,40	-248.139,50	-214.605,45	33.534,05	-13,51%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	-1.040.901,69	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Imparidade (dividas a receber)	-846.160,88	0,00	0,00	-2.919,93	-2.919,93	-
Aumentos / Reduções de justo valor	-1.206.199,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Outros Rendimentos e Ganhos	13.009.899,07	3.306.138,39	2.980.490,23	2.955.373,14	-25.117,09	-0,84%
Outros Gastos e Perdas	-2.242.941,67	-174.282,56	-187.222,78	-85.166,77	102.056,01	-54,51%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	39.398.873,66	10.848.005,54	10.602.657,15	10.808.137,86	205.480,71	1,94%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-77.730,96	-28.179,48	-22.433,99	-19.768,47	2.665,52	-11,88%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	39.321.142,70	10.819.826,06	10.580.223,16	10.788.369,39	208.146,23	1,97%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	735.517,07	4.818,52	37.500,00	0,00	-37.500,00	-100,00%
Juros e Gastos Similares Suportados	-1.040.179,76	-195.513,38	-114.847,84	-103.557,62	11.290,22	-9,83%
Resultado antes de impostos	39.016.480,01	10.629.131,20	10.502.875,32	10.684.811,77	181.936,45	1,73%
Imposto sobre o rendimento do período	-12.428.039,25	-3.507.613,30	-3.150.862,60	-3.525.987,88	-375.125,28	11,91%
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos	26.588.440,76	7.121.517,90	7.352.012,72	7.158.823,89	-193.188,83	-2,63%
Varição de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	697.822,21	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Resultado líquido do período	27.286.262,97	7.121.517,90	7.352.012,72	7.158.823,89	-193.188,83	-2,63%

ESTAMO, SA	Execução 2020	3M_2021		Unidade: Euro 3M_2021	
		Orçamento (A)	Real	Desvios	
				Valor	%
Demonstração de Fluxos de caixa					
Actividades Operacionais:					
Recebimentos de clientes	33.042.441,04	12.631.019,43	4.596.519,18	-8.034.500,25	-63,61%
Pagamentos a Fornecedores	-3.364.041,96	-5.442.817,94	-674.861,43	4.767.956,51	-87,60%
Pagamentos ao Pessoal	-847.162,25	-248.139,50	-190.544,54	57.594,96	-23,21%
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	28.831.236,83	6.940.061,99	3.731.113,21	-3.208.948,78	-46,24%
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-18.609.459,80	0,00	0,00	0,00	-
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional	-14.558.831,23	- 764.910,57	-156.542,94	608.367,63	-79,53%
Fluxos de caixa das actividades operacionais	-4.337.054,20	6.175.151,42	3.574.570,27	-2.600.581,15	-42,11%
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	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	-10.315,83	-2.500,00	0,00	2.500,00	-100,00%
Activos intangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	-10.315,83	-2.500,00	0,00	2.500,00	-100,00%
Fluxos de caixa das actividades de investimento	-10.315,83	-2.500,00	0,00	2.500,00	-100,00%
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	-14.960.164,64	0,00	0,00	0,00	-
Juros e custos similares	-740.435,53	0,00	0,00	0,00	-
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-30.856,07	-6.837,25	-6.837,93	-0,68	0,01%
Dividendos	-14.959.322,12	0,00	0,00	0,00	-
	-30.690.778,36	-6.837,25	-6.837,93	-0,68	0,01%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	-30.690.778,36	-6.837,25	-6.837,93	-0,68	0,01%
Variações de caixa e seus equivalentes	-35.038.148,39	6.165.814,17	3.567.732,34	-2.598.081,83	-42,14%
Caixa e seus equivalentes no início do período	51.874.323,65	22.258.233,52	16.836.175,26	-5.422.058,26	-24,36%
Variações ao perimetro					
Descobertos Bancários					
Caixa e seus equivalentes no fim do período	16.836.175,26	28.424.047,69	20.403.907,60	-8.020.140,09	-28,22%

Notas Explicativas (A):

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 2021 e principais fontes de financiamento

No exercício de 2021, 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.

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 2021:

Controlo Orçamental da Receita - 1.º Trimestre de 2021

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	0	282.342	0	0	0	0	282.342	n.d.	-
04.02.99	Multas e penalidades diversas	0	0	282.342	0	0	0	0	282.342	n.d.	-
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	0	1.558.643	0	0	0	0	1.558.643	n.d.	-
05.03.04	Administração Local	0	0	1.558.643	0	0	0	0	1.558.643	n.d.	-
07	VENDA BENS E SERV. CORRENTES	64.524.078	64.524.078	57.340.919	11.692.711	23.296	4.591.286	4.589.033	64.421.301	7%	7%
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	500.000	500.000	210.415	77.911	5.347	32.080	29.827	253.152	6%	6%
07.03.02	Rendas de Edifícios	48.592.117	48.592.117	38.091.018	10.331.829	17.949	4.559.206	4.559.206	43.845.692	9%	9%
07.03.99	Outros	11.271.961	11.271.961	19.039.485	1.282.971	0	0	0	20.322.456	0%	0%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	10.293.753	10.293.753	28.709.555	0	0	0	0	28.709.555	0%	0%
09.03.04	Adm. Pública - Adm. Central - SFA	10.293.753	10.293.753	28.709.555	0	0	0	0	28.709.555	0%	0%
15	REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	0	0	7.486	0	7.486	7.486	0	n.d.	-
15.01.01	Receitas Consignadas-RNAP	0	0	0	7.486	0	7.486	7.486	0	n.d.	-
FONTE DE FINANCIAMENTO 522:											
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	16.592.021	0	16.592.020	0	16.592.020	16.592.020	0	n.d.	100%
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	0	16.592.021	0	16.592.020	0	16.592.020	16.592.020	0	n.d.	100%
TOTAL		74.817.831	91.409.852	87.891.459	28.292.217	23.296	21.190.792	21.188.540	94.971.841	28%	23%

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

Ainda assim, não é demais recordar que as mencionadas compensações por ocupação de imóveis decorrem da celebração, no passado, de contratos promessa de compra e venda entre a Sociedade e o Estado (ou outras entidades públicas) (i) cujos respetivos ocupantes não procederam à sua desocupação no prazo contratualmente estipulado e/ou não formalizaram os contratos de arrendamento respetivos ou (ii) cuja transmissão em favor da Sociedade e por motivo não imputável a esta, não foi ainda concretizada por não se encontrarem formalmente aptos a serem vendidos, ficando, nos termos do 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 38,7% da receita liquidada (faturada) no 1º trimestre de 2021 de rendas e compensações.

Já no que se refere ao agrupamento “09 – Venda de Bens de Investimento”, no decurso do primeiro trimestre de 2021 e à semelhança do sucedido no período homólogo, não foram realizadas quaisquer escrituras de compra e venda com impacto nos fluxos de caixa.

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 16,6 milhões de euros, 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 2021

Classificação económica		Dotações Iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos (5)	Descativos (6)	Compromissos assumidos (7)	Despesas pagas			Grau de execução orçamental das despesas		
Código (1)	Descrição (2)						Ano (8)	Dotação não comprometida (9)=(4)-(5)+(6)-(7)	Saldo (10)=[(4)-(5)+(6)]-(8)	Compromissos por pagar (11) = (7)-(8)	Face à Dot. Inicial (12)=(8)/[(3)-(5)+(6)]	Face à Dot. Corrigida (12)=(8)/[(4)-(5)+(6)]
FONTE DE FINANCIAMENTO 513												
01	DESPESAS COM O PESSOAL	992.558	992.558	0	0	235.884	201.581	756.674	790.977	34.303	20%	20%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	6.916.207	6.916.207	4.408.922	0	1.964.920	422.703	542.365	2.084.582	1.542.217	17%	17%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	781.894	781.894	0	0	0	0	781.894	781.894	0	0%	0%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	20.047.479	20.047.479	1.618.227	0	12.918	8.953	18.416.334	18.420.299	3.965	0%	0%
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	31.390.948	31.390.948	0	0	636.301	286.661	30.754.647	31.104.287	349.640	1%	1%
10	PASSIVOS FINANCEIROS	10.000.000	10.000.000	0	0	0	0	10.000.000	10.000.000	0	0%	0%
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	4.600.000	4.600.000	0	0	0	0	4.600.000	4.600.000	0	0%	0%
TOTAL FF 513		74.729.086	74.729.086	6.027.149	0	2.850.023	919.898	55.851.914	57.782.039	1.930.125	1%	1%

Com referência ao quadro acima apresentado, os agrupamentos de maior expressão ao nível do projeto de orçamento são o agrupamento 11 – Outras Despesas de Capital (onde se contabilizam os dividendos) e o agrupamento 10 – Passivos financeiros (financiamento com a natureza de suprimentos). Para além dos atrás referidos, outros agrupamentos fazem sentir o respetivo peso no orçamento, designadamente, o agrupamento 06, por via do IRC (do

período e pagamentos por conta e adicional), o agrupamento 07 para pagamento de parte da dívida do terreno Bensaúde e o agrupamento 11 que contempla o pagamento do dividendo à acionista.

A verificar-se o cenário recessivo que a crise sanitária faz temer e ao qual se junta a retirada da gestão da Sociedade de múltiplos imóveis com massa crítica, para destinação a fins não comerciais (políticas públicas de habitação), bem como a diminuta execução da cobrança de rendas e compensações, mesmo admitindo a utilização do saldo de gerência de 2020, será inviável cumprir integralmente o orçamento de despesa no exercício presente.

Com uma execução de 17% 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 Senhora, a carteira de imóveis da Sociedade, para a mesma inexoravelmente acarreta.

Acrescenta-se que, no primeiro trimestre de 2021, com a entrada em vigor da Lei do Orçamento do Estado para 2021, foram aplicadas as cativações decorrentes daquela norma, as quais corresponderam, no agrupamento 02 - aquisição de bens e serviços, a cerca de 64% face à dotação inicial. Deste modo, não apenas poderá ficar inviabilizada a consecução dos trabalhos de inventariação e regularização do património imobiliário público como, em acréscimo, pode também ficar comprometida a atividade operacional da Sociedade, a qual,

recorde-se, assenta na gestão de uma carteira de mais de 300 imóveis espalhados por todo o território nacional (edifícios de escritórios, frações de serviços, tribunais, quartéis, instalações de segurança) boa parte deles arrendados/utilizados por serviços públicos e muitos dos quais (Comando Metropolitanos de Lisboa da PSP, IFAP, todos os serviços de finanças) em edifícios sujeitos ao regime da propriedade horizontal em que a Sociedade atua como qualquer outro condómino.

Faz-se uma vez mais 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 inevitável e provavelmente terá de vir a espelhar.

Em paralelo, porque atividade essencial à potenciação do valor dos ativos, estimou-se, para o presente exercício de 2021, um valor em estudos e projetos de 350 mil euros, não apenas para o prosseguimento da atividade de promoção imobiliária na vertente de dotar os ativos que dele careçam de um quadro urbanístico estável que diminua o prémio de risco exigido por eventuais e futuros interessados, como para apoio ao segmento do arrendamento, cada vez mais crucial na geração de receitas desta Sociedade, por via do licenciamento de obras de reconversão em edifícios de escritórios que dos mesmos necessitam.

Esclarece-se igualmente que, também nesta rubrica, é acomodado um montante destinado ao pagamento de comissões sobre as vendas, o qual, 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 expeáveis 25%, traduz o facto de, dado o contexto e contrariamente às projeções efetuadas no PAO 2021, a Sociedade não haver procedido à substituição do colaborador que se reformara em agosto de 2019, adiando assim a despesa decorrente desta contratação para o decorrer, provavelmente, do próximo exercício de 2022.

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 da acionista PARPÚBLICA, no âmbito dos chamados recursos partilhados intragrupo.

III.3. Resultados Previstos e Análise de Desvios

Apesar do desafiante e difícil cenário vivido há mais de um ano, os dados atrás expostos permitem concluir que o primeiro trimestre do exercício encerra, ainda assim, com um desempenho favorável da execução orçamental, com a cobrança das receitas de rendas e compensações, ainda que substancialmente inferior à prevista, a superar a despesa efetivamente paga no mesmo período, a qual, compreensivelmente e atento o desiderato de uma gestão orçamental equilibrada, revela taxas de execução manifestamente aquém das que se haviam orçamentado.

Reitera-se igualmente o que se vem referindo em anteriores documentos de idêntica natureza: a impossibilidade de cobrança de aproximadamente 61% do montante faturado em rendas e compensações, ainda que parcialmente corrigido no final do ano como tem vindo a ocorrer, sobretudo num contexto em que o segmento de venda de imóveis tenderá a perder a respetiva importância, justifica que a Sociedade mantenha em carteira, salvo operações

pontuais, os imóveis geradores do montante remanescente, sob pena de comprometer definitivamente a tesouraria respetiva e a capacidade de financiar a respetiva atividade operacional e de solver os seus compromissos.

Dados os tempos de enorme incerteza e mesmo sabendo-se não existirem razões de otimismo, é impossível estimar a real dimensão dos impactos que a crise atual terá na economia nacional, no setor imobiliário e, em razão de ambos, na atividade da Sociedade, provavelmente mais palpáveis agora que terminado o regime excecional das moratórias de crédito que vigorou até recentemente. Todavia, mantendo-se ainda o regime excecional de moratórias das rendas, é natural que num futuro próximo efeitos ainda economicamente mais severos venham a revelar-se.

Encerrado que está o primeiro trimestre e como transparece das páginas do presente, não foram as efetivas dificuldades de tesouraria que a execução orçamental claramente evidencia, e, ante um resultado bastante em linha com as projeções efetuadas no PAO 2021, dir-se-ia que a Sociedade permanecia incólume à magnitude dos efeitos da crise presente.

Sabendo-se que a crise, certamente e mesmo que em distintos graus, atingirá todos os setores, resta esperar que a estrutura de encargos fixos assaz comprimida, o reduzido nível de dívida e um ativo em imóveis, periodicamente avaliado ao justo valor de mercado mas assente em pressupostos conservadores, permitam à Sociedade superar as dificuldades presentes, melhor ou, pelo menos, tão bem quanto o soube fazer em 2020.

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