



ESTAMO

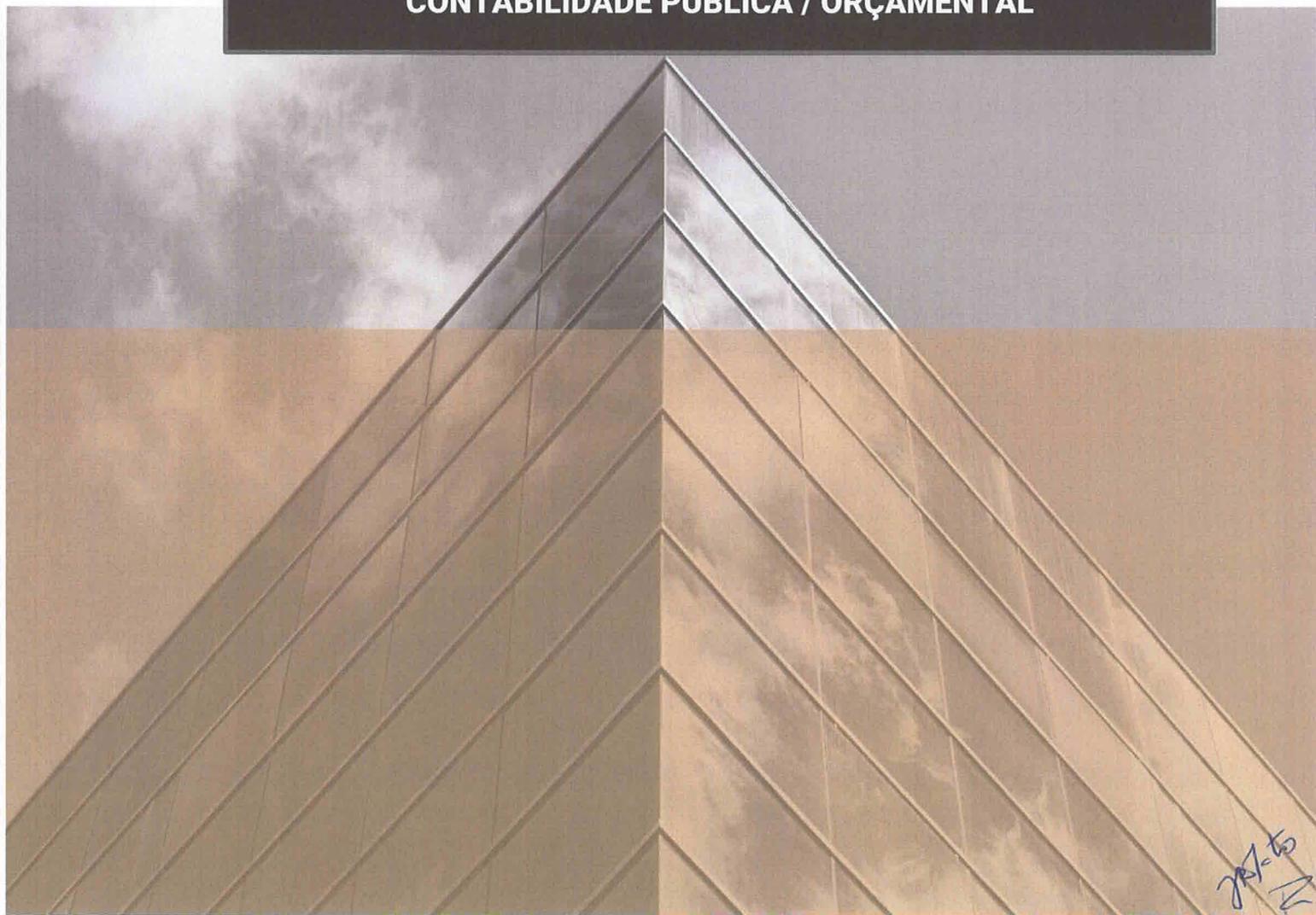
PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

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

PRIMEIRO TRIMESTRE

ANO 2024

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



2024-05
K

ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO PRÉVIO	2
2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO – GRANDES DESENVOLVIMENTOS NO TRIMESTRE.....	6
3. ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA SOCIEDADE NO ÚLTIMO TRIMESTRE.....	18
CAPÍTULO I - CONTABILIDADE PATRIMONIAL	23
4. Demonstração da Posição Financeira – Explicação principais desvios.....	23
5. Demonstração de Resultados (DR) – explicação principais desvios.....	27
6. Demonstração dos fluxos de caixa (DFC) – explicação principais desvios	29
7. Perspetivas de negócio para o trimestre seguinte	30
8. Evolução do Plano de negócios e investimentos para 2024	33
8.1. Evolução do plano de recursos humanos	33
8.2. Evolução da recuperação do stock em dívida.....	35
8.3. Evolução do projecto pip e outras atividades públicas	37
8.4. Restantes serviços prestados ao estado	38
CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL.....	41
9. Análise dos Capítulos da Receita	41
10. Análise dos Agrupamentos da Despesa	44
RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL.....	51

1. ENQUADRAMENTO PRÉVIO

O Plano de Atividades e Orçamento para 2024 (PAO 2024), foi tempestivamente submetido pela ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (adiante Sociedade ou ESTAMO) nos meios próprios em setembro de 2023, tendo merecido a aprovação da respetiva Tutela, o Ministério das Finanças, após análise favorável da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), pelo Despacho nº 546/2023- SET, de 7 de dezembro de 2023. É esta versão aprovada que serve de base para as projeções mencionadas no presente documento.

Não obstante, ao ter sido qualificada, em 2014, como Entidade Pública Reclassificada (EPR) a ESTAMO passou a estar incluída no subsetor respetivo no âmbito do Sistema Europeu de Contas Nacionais e Regionais, (n.º 5 do artigo 2.º da Lei de Enquadramento Orçamental) e integrada no Perímetro de Consolidação orçamental, obedecendo ao enquadramento jurídico-orçamental que, em cada momento, estiver em vigor.

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

Nem sempre existe coincidência de critérios entre a ótica da contabilidade orçamental e a da contabilidade patrimonial.

Duas notas preliminares, referentes a aspetos traduzidos neste relatório e que justificarão particular atenção da gestão, uma quanto ao significativo, consistente e condicionante aumento das dívidas de clientes, outra, que não deixa de estar relacionada, com aquela, a propósito das exigências de liquidez para que a empresa possa cumprir o seu objeto estatutário e os desafios do processo de reorganização.

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

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

Depois de o ano de 2022 ter sido orientado para a capacitação da empresa nos diferentes níveis da gestão para os desafios futuros, missão que ainda não está consolidada, o ano de 2023 marca uma alteração profunda na vida da Sociedade, quer seja com a assunção de novas atribuições e competências na esfera pública, quer seja com um aumento de capital e reestruturação acionista realizada no seio do grupo Parpública, que a remetem para superiores níveis de responsabilidade e exigência, num projeto que deverá ser aprofundado em exercícios seguintes.

Com a promulgação do Decreto-Lei nº 60/2023, de 24 de julho, que aprovou o novo regime jurídico de gestão do património imobiliário público, a ESTAMO viu serem-lhe atribuídas responsabilidades e competências na gestão de todo o património imobiliário do Estado Português, desde logo todas as que anteriormente estavam cometidas à Subdireção-geral de Património da Direção Geral do Tesouro e Finanças, sendo que, depois de um período de



exercício partilhado entre ambas, a Sociedade abraçou por inteiro esta nova vertente da sua atividade.

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

Com a publicação e entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 120A/2023, de 22 de dezembro, a ESTAMO passou igualmente a ser responsável pela gestão do Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (doravante designado por FRCP), criado pelo Decreto-Lei n.º 24/2009, de 21 de janeiro, e regulado pelo previsto na Portaria n.º 293/2009, de 24 de março, que tem por objeto o financiamento de operações de reabilitação e de conservação dos imóveis do Estado, incluindo as destinadas a remoção e substituição de amianto em edifícios públicos.

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

- 16.000.000,00 €, em dinheiro, a realizar ao longo de 2024 de acordo com as efetivas necessidades;
- 195.580.670,00 €, através das entradas em espécie constituídas pela totalidade das participações da PARPÚBLICA nas Sociedades ARS – Arco Ribeirinho Sul, SA e CONSEST, SA, sendo atribuídos a cada uma das Sociedades os valores de 158.451.020,00 € e 36.829.650,00 € respetivamente, numa lógica de agregação de

competências em matéria de gestão de património imobiliário público, também no setor empresarial.

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

Também os Estatutos da Sociedade foram alterados, para acomodar esta nova dimensão da atividade societária, importando nesta sede referir a extensão e densificação do objeto social (artigo 2º), passando a ESTAMO, em nome e por conta do Estado, a ter responsabilidades na definição e implementação das políticas públicas relativas ao património imobiliário público e, bem assim, na promoção, requalificação, desenvolvimento e gestão integrada do património imobiliário público, nos termos que se encontrarem, em cada momento, definidos na lei e, ou, no mandato que lhe for expressamente atribuído pelos membros do Governo competentes, podendo também gerir patrimónios autónomos, incluindo fundos de capitais públicos.

A respetiva equipa de colaboradores conta, à presente data, com 28 elementos, 10 deles provenientes da extinta DGTF – Património, que entraram a 1 de setembro de 2023, essencialmente vocacionados para funções técnicas, comerciais e jurídicas, aos quais se junta, uma equipa de gestão com 3 membros executivos. Em 2024, foram recrutados 4 colaboradores no mercado (dois para a área técnica, um para a área jurídica e um para a área de IT e verificou-se o retorno de um colaborador que estava em comissão de serviço noutra entidade do ESTADO). Destes 4 recrutamentos, 1 deles já foi no início de abril. As restantes funções inerentes ao funcionamento da Sociedade são asseguradas em regime de partilha de recursos humanos com a acionista PARPÚBLICA.

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

Enquadramento Macroeconómico

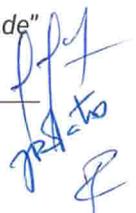
O ano de 2023 foi caracterizado em Portugal, por um crescimento relativamente robusto do PIB, já validado pelo INE, de 2,3%, com forte ajuda do Turismo e também por uma redução sustentada da inflação que se situou em 4,3%.

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

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

O mercado de trabalho continuou a apresentar forte resiliência, embora já se note uma estagnação dos valores do emprego, esperando-se para 2023 e 2024 uma subida dos salários reais.

Pelo segundo ano consecutivo as contas públicas registaram um excedente, estimando-se que o mesmo seja de 1,1% do PIB em 2023, o que permitiu, a subida do rating para “investment grade”



de A para todas as agências de rating, algo que já não acontecia desde a primeira década do século XXI. Este excedente também permitiu reduzir o rácio da dívida sobre o PIB para um valor abaixo dos 100%, consolidando Portugal como um país de risco de grau superior médio.

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

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

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

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

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

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

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

Inesperadamente, em outubro de 2023, foi introduzido um fator adicional de incerteza no que a Portugal diz respeito, já nem tanto para o ano de 2023, mas para os anos vindouros, consubstanciado pela queda do Governo português e a realização de eleições antecipadas. Não é assim de afastar para 2024 alguma instabilidade política.

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

- Qual o ritmo e o *timing* de descida das taxas de juro de curto prazo a implementar pelo BCE?

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

Muito dependerá da capacidade de reação da economia portuguesa à eventual manutenção das taxas de juro em níveis elevados. Se, por um lado, permite ao setor bancário melhorar a sua conta de exploração e, conseqüentemente, a sua solvabilidade e necessidades de capital, por outro, criará renovada pressão numa economia bastante alavancada, nos orçamentos familiares e das empresas, aumentando o potencial de incumprimento no médio prazo. Ainda assim, são possíveis boas notícias por parte do BCE, dado que poderá sinalizar nos próximos meses eventuais descidas de taxas de juro.

Incontornável também em 2023 e que continuará a ser fundamental para Portugal em 2024 e anos subsequentes, agora já com efeitos práticos da sua implementação, o PRR – Plano de Recuperação e Resiliência, que prevê a afetação a Portugal de um montante global de 16,6 mil milhões de euros (14 mil milhões a fundo perdido e o restante sob a forma de empréstimos da União Europeia (UE)), aprovado em agosto de 2021. Este valor acresce aos diferentes programas europeus de coesão – e outros - dos quais Portugal tem vindo, e continuará, a beneficiar.

Por tudo o que atrás se disse o ano de 2024 deverá ser encarado com um otimismo prudente. A economia portuguesa continua imersa num contexto tendencialmente adverso, com elevadas taxas de juro, recessões económicas em mercados externos muito importantes tal como o alemão, riscos geopolíticos elevados e uma potencial instabilidade política interna, tudo fatores que limitam o seu potencial de crescimento. De qualquer forma, a economia portuguesa tem demonstrado ao longo das últimas décadas uma enorme resiliência à adversidade, sendo capaz

de encontrar caminhos e mercados que compensam os que por alguma razão sejam impactados negativamente.

O primeiro trimestre de 2024 foi marcado pelas eleições legislativas antecipadas, que definiu um novo Governo minoritário, que tomou posse somente após o final do trimestre. Tendo o Orçamento de Estado do anterior Governo sido aprovado ainda em 2023, o mesmo está a ser cumprido, não havendo necessidade de uma gestão por duodécimos, algo que aconteceria se não mesmo não tivesse sido aprovado. Assim, só no segundo trimestre se irá conhecer quais as prioridades do novo Governo em termos de política macroeconómica e orçamental, assim como saber se há ou não necessidade de um Orçamento retificativo em 2024.

Em 2023 o mercado imobiliário português de investimento como um todo registou uma redução de 50% no seu volume de negócios para um total aproximado de 1.800 M€, em linha, aliás, com os restantes países europeus. À exceção dos segmentos de retalho e hoteleiro, todos os restantes segmentos registaram em 2023 uma significativa redução do seu volume de negócios face a 2022. O segmento de retalho foi o mais resiliente em 2023, com um volume total de investimento 42% acima do observado em 2022 e representando 38% do volume de investimento total, enquanto o hoteleiro totalizou um investimento na ordem dos 570 milhões de euros.

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

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

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

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

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

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

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

O ajuste das famílias às novas condições financeiras, produto da política monetária do BCE, foi uma realidade durante 2023. Aumentou a procura por ativos residenciais nas zonas periféricas

das grandes cidades e nas cidades de menor dimensão, incluindo aquisições de terrenos para construção. Embora tenham sido lançadas medidas de apoio ao arrendamento por via do Programa Mais Habitação as mesmas não tiveram impacto significativo no mercado imobiliário residencial, a não ser no segmento de luxo por via das alterações introduzidas na legislação dos Vistos Gold. Tudo isto ajudou a conter o crescimento dos preços dos ativos residenciais.

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

1. Aumento dos custos de construção, tanto de materiais como do custo de mão de obra, embora de uma forma muito mais suave que no ano de 2021 e especialmente 2022;
2. Manutenção das taxas de juro de curto prazo em patamares elevados, prevendo-se que só no segundo semestre o BCE inicie o processo de redução das mesmas, facto que continuará a pressionar a procura de crédito, mesmo considerando o aumento da utilização da taxa de juro fixa no Crédito Habitação;
3. Uma enorme falta de oferta, especialmente no segmento residencial e de escritórios nas duas grandes cidades portuguesas. Continuará a construir-se muito menos do que é necessário para suprir o *gap* com a procura, a avaliar pelo nº de novas licenças aprovadas. Este facto implicará a manutenção da pressão dos preços no sentido da alta;
4. Ainda não é claro o efeito que as medidas de simplificação administrativa para o setor imobiliária (Simplex) que entraram em março de 2024 terão na oferta e concomitantemente nos preços, assim como na legislação dos Vistos Gold.

O ano de 2023 foi caracterizado por uma quebra homóloga de 66% da ocupação no mercado de escritórios da Grande Lisboa entre janeiro e novembro, tendo sido transacionados 87.800 m² - o segundo valor mais baixo da última década. Para esta evolução contribuiu, por um lado, o máximo histórico atingido no ano anterior e, por outro, o abrandamento da procura por influência



da atual conjuntura económica e do impacto do trabalho híbrido na ocupação de espaços de escritórios.

Entre as principais transações do ano incluem-se no Parque das Nações o arrendamento de 4.600 m² no edifício *Lumnia do Exeo Office Campus* e de 3.860 m² no edifício *space e*, nas Novas Zonas de Escritórios e ainda a ocupação de 4.130 m² da Torre H nas Torres de Lisboa – as quais contribuíram para que estas duas zonas tenham cada uma agregado cerca de um quarto da procura total.

A taxa de desocupação registou nova correção em alta para os 7,6% e foram concluídos 36.000 m², dos quais apenas 20% se encontram ainda disponíveis para arrendamento. O volume de oferta futura mantém-se elevado, com 269.000 m² de escritórios em construção, mas 45% já tem ocupação assegurada.

Por seu lado, o mercado do Grande Porto demonstrou uma maior resiliência, tendo registado até novembro uma ligeira quebra de 6%, num volume total de 49.500 m². O maior negócio correspondeu à ocupação integral dos 7.820 m² do Boavista Office Center (BOC), o qual contribuiu para que o CBD Boavista tenha sido a zona mais ativa, agregando um terço da ocupação. Seguiram-se dois pré-arrendamento, nomeadamente de 5.650 m² no projeto ICON Offices e de 4.300 m² no Lionesa Business Hub. Nesta região, a taxa de desocupação aumentou para os 8,5%, tendo sido concluídos 37.300 m², dos quais 42% ainda se encontram por ocupar. Relativamente à oferta futura, 90.200 m² encontram-se em construção, com 30% dessa área com ocupação já garantida. Relativamente aos valores de mercado, a reduzida disponibilidade entre os edifícios com melhor qualidade contribuiu para um novo aumento da renda prime no Prime CBD da Grande Lisboa para os €27/m²/mês e no CBD Boavista do Grande Porto para os €19/m²/mês.

Continua assim a verificar-se uma forte pressão neste segmento de negócio imobiliário nas duas principais cidades do país, algo que não se prevê que venha a alterar-se no curto prazo,



mantendo assim a elevada pressão nas rendas, especialmente nas zonas prime de ambas as cidades.

Industrial e Logística

Após um máximo histórico em 2021, a atividade ocupacional do mercado de industrial & logística abrandou nos últimos dois anos, registando em 2023 uma quebra de 22%, com 450.800 m² transacionados – ainda assim, o terceiro maior volume da última década.

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

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

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

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

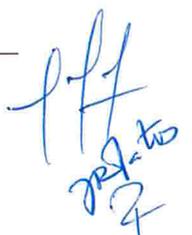
Segundo a CBRE Portugal "O mercado das residências de estudantes regista enorme dinamismo e vemos diferentes entidades envolvidas nestas operações, desde investidores institucionais a clientes privados. Entre 2022 e 2023 transacionámos mais de 2500 camas e contamos transacionar mais 1000 nos próximos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

Os dados mais recentes do Observatório do Alojamento Estudantil, que é publicado pela Direcção-Geral do Ensino Superior (DGES), continuam a não trazer boas notícias para os alunos do ensino superior, recomendando forte aposta na construção de alojamento estudantil, também pelos entes públicos: os quartos para arrendar em Portugal são cada vez menos e estão mais caros. A oferta privada de alojamento para estudantes passou de 9.884 quartos em setembro de 2021 para apenas 3.054 unidades disponíveis em dezembro de 2023, o que representa uma queda na oferta na ordem dos 69%. Também o preço médio dos quartos para arrendar em Portugal subiu 15% entre estes dois momentos, fixando-se em 354 euros em dezembro de 2023.

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

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

- Dificuldade no acesso ao crédito por via da manutenção das taxas de juro de curto prazo em níveis elevados durante grande parte de 2024, para um conjunto de famílias que continuarão a não conseguir suportar as prestações considerando a sua taxa de esforço;



- A resiliência das famílias portuguesas tem sido notável, não se tendo verificado em 2023 um aumento significativo do nível de incumprimento no crédito habitação, não se perspetivando também para 2024 por esta via um aumento da oferta no mercado;
- As alterações já introduzidas na legislação dos Vistos Gold provocar uma pressão de preços no sentido descendente, embora muito localizada em Lisboa e Porto e no segmento de luxo.

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

Como constante no pacote sobre a habitação anunciado em 2023, espera-se um aumento do parque habitacional público, tanto por via da aquisição de imóveis que estão atualmente no mercado, como por Câmaras Municipais e pelo Estado Central, como por via de nova construção promovida por entidades públicas, embora o impacto no mercado dessa construção possa ainda não ser visível em 2024.

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

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

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

e espanhóis". "2023 está a ser um ano marcado pelo sucesso e números recorde, com uma previsão de recuperação total dos números de turismo que ultrapassam os dados do período pré-pandémico".

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

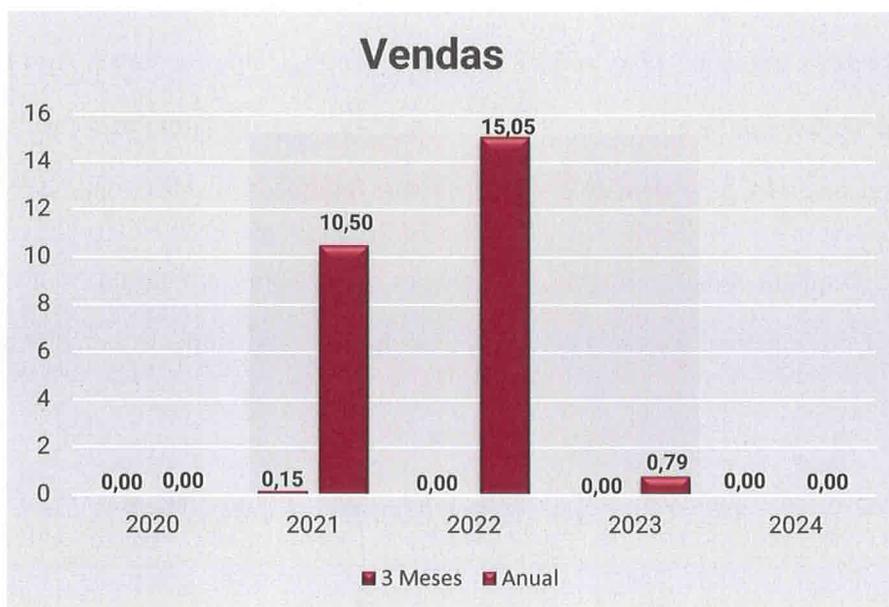
Em hotéis, até novembro de 2023, o país registou 24,9 milhões de hóspedes e 65,8 milhões de dormidas, quase 90% mais que em 2021, mas ainda ligeiramente abaixo de 2019. O ano de 2023 é antecipado como ano da total recuperação do mercado para os padrões pré-Covid em termos de ocupação, a par de um forte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

3. ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA SOCIEDADE NO ÚLTIMO TRIMESTRE

❖ COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Durante os três meses de 2024, a Sociedade não adquiriu nem vendeu qualquer imóvel.

O gráfico que se segue apresenta, **em M€**, a evolução do valor de venda de imóveis relativamente ao quinquénio de 2020/2024, por referência ao primeiro trimestre e ao acumulado de cada ano do período (apresentando-se, relativamente a 2024, como acumulado do ano, o montante resultante das projeções para o período).



❖ RENDAS, COMPENSAÇÕES E INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS

Os proveitos com as rendas e indemnizações por ocupação (9,58 M€) e compensações por ocupação de imóveis (3,33 M€) ascendiam, em 31 de março de 2024, a 12,91 M€, registando um aumento, de 3,36% face ao período homólogo (12,49 M€) em face da atualização legal.

A dívida acumulada de clientes resultante de rendas, indemnizações, compensações e refaturações de consumos e outros, faturadas e não pagas, totalizava, no final do primeiro

trimestre, cerca de 110,03 M€ (31dez23: 102,97 M€ e 31mar23 87,96 M€) revelando a mesma tendência de incremento progressivo registada em anos anteriores. Em suma, dos cerca de 4,30 M€ de rendas e compensações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 1,64 M€ foram efetivamente recebidos, montante que, em qualquer caso, compara com os cerca de 1,60 M€ recebidos em média e mensalmente, no período homólogo. Com efeito, um aumento da taxa média de recebimentos no primeiro trimestre de 2024 de 42,2%, por comparação com a de 39,0% registada no primeiro trimestre do ano transato, tendo, em valor absoluto a Sociedade recebido mais 95,74 m€ no mesmo período fruto do aumento da área locada.

Ainda assim, a cobrança nem sequer alcança os 50%, comprometendo inevitavelmente a tesouraria da Sociedade e fazendo perigar a respetiva capacidade de fazer face aos encargos assumidos, os quais, para além do desenvolvimento normal da atividade operacional.

O gráfico seguinte mostra, **em M€**, a evolução dos valores em dívida relativos a rendas, compensações e indemnizações faturadas nos termos contratualmente estipulados.



❖ GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS

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

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

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

Todavia, no PAO 2024 e anos seguintes, manteve o REO aprovado em 2019, como medida de cálculo da eficiência operacional da Sociedade. Considerando o aumento de custos de estrutura necessários, em 2024, para habilitar a Sociedade a enfrentar as suas novas responsabilidades e atribuições, o REO não poderia, senão aumentar relativamente aos anos anteriores. No entanto nos anos seguintes (2025 e 2026) estimou-se no PAO que o REO venha a reduzir-se relativamente a 2024, isto é, o aumento de custo de estrutura terá correspondência no aumento da receita recorrente e extraordinária nos anos seguintes (o REO passa de 8,66% em 2024 para 8,59% em 2025 e 8,01% em 2026).

Deste modo, apresenta-se seguidamente o quadro com os dados do Rácio de eficiência operacional relativo ao primeiro trimestre de 2024 de acordo com a fórmula indicada anteriormente:

unidade: euros

Descrição	1T2024	1T2023	Ano 2023
(1) FSE	851 865,02	630 594,29	3 074 408,77
(1.1) Refaturados	-5 650,00	-4 944,85	-418 754,24
(2) Gastos com o pessoal	401 703,94	245 452,30	1 259 204,86
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (1.1)	1 247 918,96	871 101,74	3 914 859,39
(4) Serviços prestados+Compensações+Margem das vendas (SP+C+M)	12 909 122,47	12 492 277,41	55 095 555,04
Rendas+Outros	9 579 633,87	9 244 932,30	42 021 320,22
Compensações	3 329 488,60	3 247 345,11	13 063 985,16
Margem Serviços do Estamo	0,00	0,00	0,00
Margem das Vendas	0,00	0,00	10 249,66
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	9,67%	6,97%	7,11%

O rácio de eficiência de março de 2024 face ao seu homólogo de 2023 registou um aumento (+2,70%) tendo o mesmo resultado dos seguintes efeitos conjugados:

1. **Gastos de Pessoal:** estes custos sofreram um aumento global de 63,66% em termos homólogos, mercê do incremento dos Gastos com Pessoal em 156,25 m€, explicado pelo aumento do quadro de pessoal da Sociedade em 12 colaboradores (foram contratados até ao final do 1º T de 2024, 3 novos colaboradores, sendo que 1 dele entrou ainda no final de 2023, e 2 deles no primeiro trimestre de 2024, os restantes 10 entraram no início de setembro, todos da DGTF – Património registando-se ainda 1 saída, no final de abril 2023, por reforma).
2. Os **FSE's** também sofreram um incremento ao período homólogo no montante de 221,27 m€ (+35,09%), sendo que esse aumento teve o maior contributo das seguintes rubricas: (i) trabalhos especializados, (114,15 m€ / +46,80%) nos quais se incluem como mais relevantes os custos informáticos relacionados com a implementação da nova aplicação de gestão imobiliária (+68,69 m€) e os trabalhos de regularização cadastral de imóveis do ESTADO (+43,69 m€); (ii) as comissões de mediação pagas no âmbito do programa PAS – Arrendar para Subarrendar implementado em conjunto com o IHRU (+69,70 m€) e que são objeto de refaturação integral ao IHRU; (iii) vigilância e segurança (10,94 m€ / +7,20%) por via do aumento dos locais sob vigilância humana, especialmente a Rua Direita do Viso no Porto e do custo dos serviços (+7%) e (iv) Rendas e Alugueres por via do pagamento da renda da Autoridade de Transparência em Coimbra (+10,98 m€). Nos custos de terceiros estão

incluídos os custos com imóveis do ESTADO, que perfazem, no final de 1ºT de 2024, 138,67 m€, isto é 16,3% dos FSE`s totais contabilizados. A ESTAMO será ressarcida destes custos através da comissão de gestão fixa anual;

3. **Os Serviços Prestados e Compensações** apresentaram um aumento em termos homólogos de 416,8 m€ (+3,33%), efeito conjugado do (i) incremento marginal da área locada global e (ii) da atualização legal das rendas e compensações (6,94% e 1,90% respetivamente), efeitos esses (alínea i e ii) que não compensaram o aumento dos custos de estrutura, implicando desta forma o aumento do rácio. Uma nota importante, é que nesta rubrica não está ainda refletida, nem a remuneração variável (os 5% sobre a faturação das operações com imóveis do ESTADO e do princípio da onerosidade) nem a remuneração fixa, calculada como o somatório dos custos de estrutura acrescidos de 4% de margem de 2024, isto é, esta rubrica encontra-se subavaliada por uma questão de prudência, dado que para o caso da comissão variável só será possível apurar o valor exato a contabilizar quando as operações tiverem sido devidamente refletidas no sistema de receita do ESTADO, algo que ainda não foi possível, por razões externas à Sociedade;
4. Quanto ao comportamento dos valores dos **consumos refaturados** aos inquilinos, estes incrementaram 14,26% relativamente ao período homólogo, devido especialmente ao aumento dos preços dos serviços faturados, especialmente segurança e limpeza.

O aumento do rácio de eficiência estava já previsto no PAO para 2024 aprovado dado que o incremento esperado na receita não compensa o incremento dos custos de estrutura, custos esses fundamentais para garantir que a Sociedade está capacitada em termos humanos, técnicos e organizativos quando lhe forem acometidas as novas responsabilidades legais.

Independentemente de estar previsto no PAO para 2024 o aumento dos custos de estrutura, o processo tem sido gerido com um elevado controlo de custos, garantindo-se em todas as fases do processo uma aprofundada análise custo-benefício de cada decisão tomada.

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

Unidade: Euro

ESTAMO, SA Demonstração da Posição Financeira	31-12-2023	31-03-2023	31-03-2024		1º T. 2024 Desvios	
	Real	Real	Orçamento	Real	Valor	%
Activo						
Activo não corrente						
Activos fixos tangíveis	108 643,30	51 608,03	40 838,01	96 031,63	55 193,62	135,15%
Propriedades de investimento	129 377 600,00	127 912 507,21	128 134 793,49	129 377 600,00	1 242 806,51	0,97%
Investimentos financeiros	210 626 970,00	14 897 341,63	211 257 118,93	210 977 470,55	-279 648,38	-0,13%
Activos intangíveis	224 864,17	0,00	257 505,75	266 861,98	9 356,23	3,63%
Ativos sob direito de uso	52 014,31	29 595,35	21 152,14	44 048,23	22 896,09	108,24%
Outras contas a receber	2 507 129,03	2 696 694,22	2 455 957,97	2 507 129,03	51 171,06	2,08%
Activos por Impostos Diferidos	9 404 044,23	9 202 001,84	9 190 115,68	9 404 044,23	213 928,55	2,33%
Total do Activo não corrente	352 301 265,04	154 789 748,28	351 357 481,97	352 673 185,65	1 315 703,68	0,37%
Activo corrente						
Inventários	741 488 192,44	735 695 603,97	745 493 644,41	741 506 227,98	-3 987 416,43	-0,53%
Clientes	102 969 579,39	87 962 426,49	80 251 998,11	110 031 927,12	29 779 929,01	37,11%
Estado e Outros Entes Públicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Outras contas a receber	6 564 387,89	6 062 128,80	6 318 301,46	6 394 214,92	75 913,46	1,20%
Diferimentos	89 600,03	17 311,95	17 312,00	48 165,41	30 853,41	178,22%
Caixa e Depósitos Bancários	40 266 133,59	33 607 438,20	60 963 188,92	43 840 808,31	-17 122 380,61	-28,09%
Total do Activo corrente	891 377 893,34	863 344 909,41	893 044 444,90	901 821 343,74	8 776 898,84	0,98%
Total do Activo	1 243 679 158,38	1 018 134 657,69	1 244 401 926,87	1 254 494 529,39	10 092 602,52	0,81%
Capital Próprio e Passivo						
Capital Próprio						
Capital realizado	1 045 580 670,00	850 000 000,00	1 038 362 401,00	1 045 580 670,00	7 218 269,00	0,70%
Reservas Legais	8 229 168,59	8 229 168,59	8 229 168,59	10 380 569,38	2 151 400,79	26,14%
Resultados Transitados	123 571 269,26	123 571 269,26	158 517 533,39	164 447 884,26	5 930 350,87	3,74%
Resultado líquido do período	43 028 015,79	8 406 112,74	9 643 310,79	8 159 861,40	-1 483 449,39	-15,38%
Total do Capital Próprio	1 220 409 123,64	990 206 550,59	1 214 752 413,77	1 228 568 985,04	13 816 571,27	1,14%
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	7 558 888,99	8 440 197,34	6 793 110,65	7 558 888,99	765 778,34	11,27%
Financiamentos Obtidos	0,00	0,00	871 952,25	0,00	-871 952,25	-100,00%
Contratos de locação financeira	40 082,35	10 353,02	9 071,94	40 082,35	31 010,41	341,83%
Passivos por Impostos Diferidos	4 612 256,03	5 809 380,14	5 809 380,14	4 612 256,03	-1 197 124,11	-20,61%
Total Passivo não corrente	12 211 227,37	14 259 930,50	13 483 514,98	12 211 227,37	-1 272 287,61	-9,44%
Passivo corrente						
Fornecedores	298 469,58	321 178,82	124 718,66	284 533,64	159 814,98	128,14%
Estado e outros entes públicos	1 640 533,96	5 158 947,76	7 914 521,41	5 123 213,09	-2 791 308,32	-35,27%
Accionistas / Sócios	5 108 261,78	5 108 261,78	5 108 261,78	5 108 261,78	0,00	100,00%
Financiamentos Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00%
Contratos de locação financeira	12 452,71	20 897,44	9 964,98	3 709,58	-6 255,40	-62,77%
Outras contas a pagar	1 797 573,31	1 231 356,91	1 158 531,28	1 397 025,58	238 494,30	20,59%
Diferimentos	2 201 516,03	1 827 533,89	1 850 000,00	1 797 573,31	-52 426,69	-2,83%
Total Passivo corrente	11 058 807,37	13 668 176,60	16 165 998,12	13 714 316,98	-2 451 681,14	-15,17%
Total do passivo	23 270 034,74	27 928 107,10	29 649 513,10	25 925 543,35	-3 723 968,75	-12,56%
Total do Capital Próprio e do Passivo	1 243 679 158,38	1 018 134 657,69	1 244 401 926,87	1 254 494 529,39	10 092 602,52	0,81%

O valor do Activo da Sociedade era de 1 254,49 M€ a 31 de março de 2024, evidenciando um aumento de cerca de 10,82 M€ face ao fecho de contas de 2023 (1 243,68 M€), ou seja, cerca de 0,87%, resultado, em boa parte, do incremento desde final do ano transato e até ao final do primeiro trimestre do saldo de Clientes em 7,06 M€.

Comparando, o Activo da Sociedade a 31 de março de 2024 com o orçamentado a essa data, verifica-se um desvio positivo de 10,09 M€ (+0,81%) explicado, essencialmente, por uma variação

positiva na rubrica de Clientes (+29,78 M€) e em Propriedades de Investimento (1,24 M€) devido ao impacto, como habitualmente não considerado em orçamento, das avaliações efetuadas no final de 2023. Por outro lado, as rubricas de Inventários e Caixa e Depósitos à ordem ficaram aquém do orçamentado em -3,98 M€ e -17,12 M€, respetivamente.

O valor total do passivo no final do primeiro trimestre de 2024 era de 25,93 M€ (31dez23: 23,27 M€) apresentando uma diminuição de 12,56% face ao valor orçamentado (29,65 M€) para o mesmo período, apresentando assim uma diferença de 3,72 M€.

Os desvios registados na Demonstração da Posição Financeira entre as projeções e o real do primeiro trimestre de 2024 (1 254,49 M€ *versus* 1 244,40 M€) explicam-se, em grande parte, pelo conjunto das principais variações:

❖ **Propriedades de Investimento**

O valor apresentado em 31 de março de 2024, na rubrica “Propriedades de Investimento” foi de 129,37 M€ o qual, comparado com o valor orçamentado para o mesmo período de 128,13 M€, representa um desvio de 1,24 M€. Este desvio, explica-se, pelo facto de aquando da elaboração do orçamento não se terem previsto ajustamentos de justo valor de mercado efetuados no final do ano transato. A variação de justo valor positiva verificado em 2023 foi de 1,24 M€.

❖ **Inventários**

A rubrica “Inventários” totalizava em 31 de março de 2024 o montante de 741,51 M€, tendo registado uma diminuição de cerca de 0,53% face ao valor orçamentado de 745,50 M€. O desvio de 3,99 M€ face ao valor orçamentado é explicado, fundamentalmente, pelos seguintes efeitos resumidos no quadro abaixo:

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 1º T 2024

		<i>Unidade: M€</i>
Valor estimado 31.12.2023 - Inventários		735,36
(i)	Aquisições previstas em sede de PAO cuja efetivação, até ao final de março de 2024, não se verificou	0,75
(ii)	Vendas previstas em sede de PAO cuja efetivação, até ao final de março de 2024, não se verificou	-10,13
(iii)	Dações em cumprimento para pagamento do stock de dívida de clientes não verificadas	11,8
(iv)	Não capitalização nos imóveis dos custos decorrentes de várias empreitadas e impostos que se encontravam previstas, empreitadas essas cuja concretização, acabou por ser protelada no tempo.	7,72
Valor previsto 31.03.2024 - Inventários (B)		745,50
Valor real 31.12.2023 - Inventários		741,49
(vi)	Obras realizadas e capitalizadas no imóvel e pagamento de IMT +IS	0,018
Valor real 31.03.2024 - Inventários (A)		741,51
Desvio (A) - (B)		- 3,99

❖ Outras Contas a receber (corrente e não corrente)

O valor de 8,90 M€ contabilizado em 31 de março de 2024 na rubrica “Outras Contas a Receber” (corrente e não corrente) inclui:

(i) o montante de 7,53 M€ relativo a devedores relacionados com escrituras de vendas concretizadas em exercícios passados, mas com o pagamento do preço em prestações a vencerem-se subsequentemente. Assim:

<i>Unidade: M€</i>		
OUTRAS CONTAS A RECEBER	Corrente	Não Corrente
Município de Vila Nova de Famalicão	0,32	-
Município de Cascais	0,19	2,51
Município de Lisboa*	4,52	-
Total	5,03	2,51

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

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado.

Relativamente ao previsto em sede de PAO 2024, a parca diferença é de 0,130 M€ entre o montante real (8,90 M€) e o montante orçamentado (8,77 M€).

Os 4,52 M€ em dívida por parte do Município de Lisboa referem-se à venda, em outubro de 2013, dos imóveis denominados “Convento do Desagravo e Complexo Desportivo da Lapa” cujo montante relativo ao cálculo de atualização do preço é a esta altura discutido entre as partes, tendo, todavia, o Município procedido ao pagamento tempestivo, em dezembro de 2018, de 16,60 M€ devidos por tal contrato. Nos anos 2019, 2020, 2021 e 2022 a Sociedade faturou juros de

mora no montante de 1,265 M€, devidos pelo não pagamento atempado da quantia remanescente em dívida, juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro no quadro de uma eventual negociação extrajudicial que se encontra em curso, **foi constituída uma imparidade de igual valor.**

(ii) Nesta rubrica encontra-se igualmente contabilizado o montante de 1,15 M€, relativo a obras efetuadas em 2 frações autónomas no Lgº Martim Moniz, em Lisboa, no âmbito de um Acordo Tripartido celebrado pela Sociedade com o Município de Lisboa e a ARSLVT, segundo o qual as duas frações autónomas onde se encontra a funcionar o Centro de Saúde serão adquiridas pela Sociedade e subsequentemente permutadas com a ARSLVT, sendo-lhe também integralmente reembolsados os encargos decorrentes das obras efetuadas nas referidas frações, operação cuja concretização, lamentavelmente, se continua a aguardar. Por prudência, no fecho de 2022, **foi constituída uma imparidade deste montante.**

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

❖ Estado e Outros entes públicos (passivo corrente)

O valor da rubrica Estado e Outros Entes Públicos apresenta em 31 de março de 2023 o montante 5,12 M€ (Passivo), os quais comparam com 7,91 M€, de projeção para o período, tendo evidenciado um desvio negativo no passivo de 2,79 M€. A diferença encontra-se detalhada no quadro abaixo e decorre, essencialmente, do facto de, aquando da elaboração do PAO 2024, não terem sido incorporados os efeitos, em sede de IRC, do apoio extraordinário à tributação dos rendimentos prediais(2023) – efeito traduzido numa redução da base tributável sujeita a

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 1º T 2024

imposto. Na estimativa final do IRC contabilizada no final de 2023, o montante considerado a deduzir no campo 774 – benefícios fiscais foi cerca de 2,51 M€.

Efeito desvio EOEP passivo	1T 2024 Orç.	1ºT 2024Real	«»
	-7,91	-5,12	2,79
Pagamento por conta	10,31	10,31	0,00
Pagamento Adicional por conta	2,81	2,81	0,00
Retenção juros Cedec	0,00	0,03	-0,03
Retenção na fonte	-0,02	-0,02	0,01
IRC estimado 2023	-20,93	-17,73	-3,20
Contribuições SS e CGA	-0,02	-0,03	0,01
Estimativa IMI	0,00	-0,45	0,45
Estimativa IVA pagar	-0,06	-0,03	-0,03

*sinal de (-) significa verba credora

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

Unidade: Euro

ESTAMO, SA Demonstração de Resultados por Natureza	Execução 2023	Execução 3M_2023	3M_2024		3M_2024	
			Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS						
Vendas	785 933,66	0,00	12 201 975,00	0,00	-12 201 975,00	-100,00%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-775 684,00	0,00	-10 134 282,34	0,00	10 134 282,34	-100,00%
Margem bruta	10 249,66	0,00	2 067 692,66	0,00	-2 067 692,66	-100,00%
Prestações de Serviços	42 021 320,22	9 244 932,30	11 808 401,48	9 579 633,87	-2 228 767,61	-18,87%
Fornecimentos e Serviços Externos	-3 074 408,77	-630 594,29	-2 494 373,20	-851 865,02	1 642 508,18	-65,85%
Gastos Com o Pessoal	-1 259 204,86	-245 452,30	-587 570,47	-401 703,94	185 866,53	-31,63%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	6 198 647,16	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Imparidade (investimentos financeiros)	91 782,43	-57 175,94	-70 336,30	0,00	70 336,30	100,00%
Provisões	1 323 024,93	441 716,58	0,00	0,00	0,00	100,00%
Imparidade (dívidas a receber)	-4 411 570,73	-994 052,52	-1 050 000,00	-1 084 523,02	-34 523,02	3,29%
Aumentos / Reduções de justo valor	1 240 623,26	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Outros Rendimentos e Ganhos	13 162 681,68	3 275 760,47	3 268 827,79	3 344 148,60	75 320,81	2,30%
Outros Gastos e Perdas	-1 093 497,24	-9 906,08	-178 707,34	-21 041,16	157 666,18	-88,23%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	54 209 647,74	11 025 228,22	12 763 934,62	10 564 649,33	-2 199 285,29	-17,23%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-81 921,01	-10 340,19	-65 826,75	-21 075,21	44 751,54	-67,98%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	54 127 726,73	11 014 888,03	12 698 107,87	10 543 574,12	-2 154 533,75	-16,97%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	4 739 695,06	994 052,52	1 078 300,40	1 123 245,67	44 945,27	4,17%
Juros e Gastos Similares Suportados	-924,58	-208,06	-250,00	-9 847,08	-9 597,08	3838,83%
Resultado antes de impostos	58 866 497,21	12 008 732,49	13 776 158,27	11 656 972,71	-2 119 185,56	-15,38%
Imposto sobre o rendimento do período	-15 838 481,42	-3 602 619,75	-4 132 847,48	-3 497 111,31	635 736,17	-15,38%
Resultado líquido do período	43 028 015,79	8 406 112,74	9 643 310,79	8 159 861,40	-1 483 449,39	-15,38%

Apesar da conjuntura que tem vindo a afetar a atividade económica em geral, a Sociedade registava no encerramento do primeiro trimestre do ano um **Resultado Líquido positivo de cerca de 8,16 M€**, o qual corresponde a um decréscimo de 3% face ao período homólogo. Face às projeções (9,64 M€) a diferença negativa é de 15,38%.

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



- (i) A rubrica de **Vendas** (montante orçamentado: 12,20 M€ vs. montante real: 0,00 m€) e **Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas** (montante orçamentado: 10,13 M€ vs. montante real: 0,00 m€) apresentaram *net* um desvio negativo entre o real e o orçamentado de 2,07 M€ devido à não concretização das vendas previstas para o final do primeiro trimestre;
- (ii) A rubrica de **Fornecimentos e Serviços Externos** apresentou uma redução de 65,85%, sobretudo decorrente de uma execução aquém do previsto nos trabalhos de inventariação e regularização do património imobiliário público. Por contrapartida de tal despesa, foi prevista igualmente uma remuneração de igual montante a receber do Estado pela prestação de tais serviços a qual, por não se ter ainda concretizado, contribuiu para a redução de 18,87% apurada na rubrica das **Prestações de Serviço**;
- (iii) Os **Gastos com o Pessoal** ficaram aquém do orçamentado em 185,86 m€ devido ao facto dos cerca de 30 colaboradores totais previstos para o final de 2023, apenas 23 se verificaram. A respetiva equipa de colaboradores conta, à presente data, com 28 elementos, 10 deles provenientes da extinta DGTF – Património, que entraram a 01 de setembro de 2023, essencialmente, vocacionados para funções técnicas, comerciais e jurídicas, aos quais se junta, uma equipa de gestão com 3 membros executivos.

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

DESVIOS

ESTAMO_SA	Execução 2023	Execução 3M_2023	3M_2024			
			3M_2024		Desvios	
			Orçamento (A)	Real	Valor	%
Demonstração de Fluxos de caixa						
Actividades Operacionais:						
Recebimentos de clientes	51 108 838,77	20 922 239,30	23 875 679,27	5 036 336,84	-18 839 342,43	-78,91%
Pagamentos a Fornecedores	-3 408 638,52	-403 947,95	-7 362 432,21	-833 344,85	6 529 087,36	-88,68%
Pagamentos ao Pessoal	-1 127 499,79	-211 398,36	-587 570,47	-341 601,03	245 969,44	-41,86%
Caixa gerada pelas Operações	46 572 700,46	20 306 892,99	15 925 676,59	3 861 390,96	-12 064 285,63	-75,75%
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-17 361 990,47	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional	-2 416 495,64	-502 516,99	-4 201 346,00	50 570,84	4 251 916,84	-101,20%
Fluxos de caixa das actividades operacionais	26 794 214,35	19 804 376,00	11 724 330,59	3 911 961,80	-7 812 368,79	-66,63%
Actividades de Investimento						
Recebimentos provenientes de:						
Juros líquidos Cedid	93 265,62	0,00	0,00	38 222,10	38 222,10	100,00%
	93 265,62	0,00	0,00	38 222,10	38 222,10	100,00%
Pagamentos respeitantes a:						
Activos fixos tangíveis	-109 109,39	-5 099,58	-25 000,00	-2 808,84	22 191,16	-88,76%
Activos intangíveis	-285 600,65	0,00	-125 000,00	-13 377,48	111 622,52	-89,30%
Investimentos Financeiros - Suprimentos a conceder	0,00	0,00	-3 865 856,86	-350 000,00	3 515 856,86	-90,95%
	-394 710,04	-5 099,58	-4 015 856,86	-366 186,32	3 649 670,54	-90,88%
Fluxos de caixa das actividades de investimento	-301 444,42	-5 099,58	-4 015 856,86	-327 964,22	3 687 892,64	-91,83%
Actividades de Financiamento						
Recebimentos provenientes de:						
Outras operações de financiamento	0,00	0,00	871 952,25	0,00	-871 952,25	-100,00%
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	0,00	0,00	4 000 000,00	0,00	-4 000 000,00	-100,00%
	0,00	0,00	4 871 952,25	0,00	-4 871 952,25	-100,00%
Pagamentos respeitantes a:						
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00%
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-42 543,05	-7 744,93	-7 269,89	-9 322,86	-2 052,97	28,24%
	-42 543,05	-7 744,93	-7 269,89	-9 322,86	-2 052,97	28,24%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	-42 543,05	-7 744,93	4 864 682,36	-9 322,86	-4 874 005,22	-100,19%
Variações de caixa e seus equivalentes	26 450 226,88	19 791 531,49	12 573 156,09	3 574 674,72	-8 998 481,37	-71,57%
Caixa e seus equivalentes no início do período	13 815 906,71	13 815 906,71	48 390 032,83	40 266 133,59	-8 123 899,24	-16,79%
Variações ao perímetro						
Descobertos Bancários	40 266 133,59	33 607 438,20	60 963 188,92	43 840 808,31	-17 122 380,61	-28,09%
Caixa e seus equivalentes no fim do período						

Os fluxos de caixa das actividades operacionais registam: (i) os recebimentos associados aos arrendamento e compensações por ocupação de espaço, que ficaram aquém do orçamentado, conforme explicado ao longo do presente documento e que afeta a tesouraria da empresa; (ii) os pagamentos aos fornecedores decorrentes da atividade operacional da empresa, nomeadamente fornecimentos e serviços externos e obras em imóveis propriedades da empresa, assim como (iii) os pagamentos de impostos, nomeadamente, IRC, IMI, IMT e outros.

Os fluxos de caixa das actividades de investimento previam um montante de 125,00 m€ para a aquisição de um software de gestão de imóveis, verba que até à data teve 13,38 m€ de execução. Nestes fluxos também se registam as verbas com a aquisição de equipamento informático, administrativo que até ao final do primeiro trimestre verificou um desvio positivo de 22,19 m€ face ao montante orçamentado de 25,00 m€. Nestes fluxos, durante o primeiro trimestre,

também, foi considerado um montante de 3,86 M€ para fazer face a empréstimos a conceder. Este montante foi considerado na sequência da reestruturação societária da ESTAMO ocorrida no final de 2023, a Sociedade passou a ser responsável pelo financiamento das suas duas novas participadas: CONSEST e Arco Ribeirinho do Sul (ARS). No final do primeiro trimestre foram concedidos à CONSEST o montante de 350 m€ a título de suprimentos.

Os **fluxos de caixa das atividades de financiamento** englobam as atividades que têm como finalidade alterações na dimensão e composição do capital próprio contribuído e nos empréstimos obtidos pela entidade. Até ao final do primeiro trimestre nada do que se orçamentou foi verificado. Foi considerado, nesta atividade, para além da receita das verbas do PRR – Seia (previsto final 1ºT 2024: 871,9 m€), o recebimento de 16,00 M€ pela realização do aumento de capital em cash a receber trimestralmente em tranches iguais no final de cada trimestre – tranches no montante de 4,00 M€.

7. PERSPETIVAS DE NEGÓCIO PARA O TRIMESTRE SEGUINTE

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

Negócio Próprio

- Foco na manutenção da elevada taxa de ocupação atual e rendibilização da carteira da ESTAMO através da antecipação de saída de inquilinos, especialmente os que venham a ser transferidos para a antiga sede da CGD;
- Encontram-se em várias fases de negociação, ofertas de alienação de ativos imobiliários que a ESTAMO considera não se enquadrarem no seu “core business” atual e futuro, nomeadamente um conjunto de lojas (imóveis comerciais) onde se encontravam Serviços de Finanças deslocalizados, entretanto para outras instalações (maioritariamente Lojas do Cidadão), tendo a ESTAMO perdido já a receita das respetivas

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 1º T 2024

rendas. Adicionalmente, estima-se o lançamento da campanha de vendas, durante o 2º trimestre de 2024 com um conjunto de 4 imóveis a que se juntará, expetavelmente a contratualização da alienação do imóvel da Rua de Santa Catarina no Porto;

- Ainda não há instruções da Tutela relativamente à continuação ou não do programa PAS, pelo que a Sociedade continuará, no segundo trimestre de 2024 a sua participação, em consonância com o IHRU, no pilar “arrendar para subarrendar” do Programa Mais Habitação. Até abril e desde o início do programa foram contratualizados 178 arrendamentos ao abrigo do mesmo, tendo a ESTAMO faturado 326,6 m€ em comissões próprias (incluindo IVA) e 140,9 m€ em comissões de mediação;
- O segundo trimestre de 2024 será ainda fundamental para a operacionalização da cessão da posição contratual do contrato celebrado no âmbito dos projetos do PRR – Alojamento de Estudantes, para uma outra entidade pública, mais especificamente do projeto de Seia, tendo o projeto de Santarém sido abandonado (nunca foi contratualizado) pelo seu elevado custo relativamente ao benefício a extrair. Relativamente ao projeto da 05 de outubro, o mesmo está parado e à espera de decisões superiores.
- A empreitada da Rua Direita do Viso foi iniciada no primeiro trimestre de 2024 e tem o prazo de 1 ano, pelo que o seu desenvolvimento será quase integralmente durante este ano. O projeto materializa-se na adaptação deste imóvel como sede da Direção Executiva do SNS;
- Na vertente da promoção imobiliária, em linha com o sucedido desde há vários anos, continuarão a ser desenvolvidas operações urbanísticas sempre que das mesmas resulte o incremento do valor dos ativos delas objeto, seja pelo incremento das áreas de construção respetivas, seja pelo incremento do prémio associado à diminuição do risco para terceiros eventualmente interessados. Obviamente, tendo em conta que muitas das operações urbanísticas que se encontravam em curso tinham por alvo ativos, entretanto retirados por lei da gestão da Sociedade, os custos a elas relativos serão provavelmente

perdidos, até porque visando o *highest and best use* do ativo e não, como será presentemente o caso, a respetiva utilização para fins sociais;

Negócio por Conta do ESTADO

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

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

Durante o primeiro trimestre de 2024 foi finalizado o recrutamento de quatro novos colaboradores: 1 para a área de avaliações, 1 para a área jurídica, 1 para a área técnica e um outro para a área de IT. Adicionalmente, verificou-se o regresso de um colaborador que estava em comissão de serviço no Ministério da Habitação e que entrou para a área técnica.

Já durante o segundo trimestre entrarão dois colaboradores adicionais, um para a área jurídica e um outro para a área técnica (manutenção e obras), ficando a ESTAMO com um total de 30 colaboradores.

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

- A ESTAMO continuará o trabalho de capacitação da sua estrutura, não só do ponto de vista humano, mas de sistemas de informação, condição fundamental para garantir que a Sociedade é capaz de gerir o fluxo de trabalho que as novas atribuições implicam;

- O segundo trimestre mais do que um tempo de negócio, será um tempo de continuar a conhecer a nova realidade, organizar a empresa e definir procedimentos.

Num cenário de tantos riscos e incertezas, tendo por base as provas de resiliência já dadas e a determinação de gestão, de em tempo oportuno tomar as decisões que se imponham, estamos seguros de que a Sociedade superará os distintos desafios que o resto do ano de 2024 trará consigo, bem como os dos anos seguintes, continuando a exibir resultados tão consistentes como aqueles que até aqui tem apresentado.

Deverá ser referido também que a ESTAMO já tem em funcionamento uma aplicação de gestão de imóveis com um conjunto de valências alargado (cadastro, condomínios, rendas, regularização de imóveis, etc.) que será agora escalada para outras áreas de negócios.

8. EVOLUÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS PARA 2024

8.1. EVOLUÇÃO DO PLANO DE RECURSOS HUMANOS

Fazendo um resumo dos principais movimentos de pessoal da ESTAMO desde final de 2018, e cingindo-nos aos colaboradores, excluindo assim Órgãos Sociais, podemos concluir que:

- a) No final de 2018 a ESTAMO tinha 10 colaboradores;
- b) Em março 2019, saiu uma colaboradora no âmbito de uma cedência por interesse público a um serviço do Estado, outro colaborador saiu em agosto por reforma e, finalmente, ocorre nova saída em novembro ao abrigo do regime de cedência para um Gabinete governativo;
- c) As três saídas verificadas em 2019 apenas foram parcialmente compensadas pela integração, igualmente a título definitivo, em janeiro desse ano, de um colaborador

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 1º T 2024

- cedido pela FUNDIESTAMO, o qual igualmente já colaborava com a Sociedade no âmbito de um acordo de cedência parcial e cujo custo era por ela já suportado em 80%;
- d) No final de 2019, a ESTAMO contava assim com 8 colaboradores;
 - e) Em janeiro de 2020, foi integrada uma colaboradora da FLORESTGAL, que já estava alocada em 50% à ESTAMO por via do acordo de recursos partilhados entre ambas as entidades e cujo custo estava já em 50% refletido em FSE's, elevando-se, assim, para 9 o número de colaboradores da Sociedade;
 - f) Desde a integração da colaboradora referida no ponto e) e até junho de 2022 não houve qualquer alteração no quadro de pessoal da ESTAMO, mantendo-se a Sociedade com os mesmos 9 colaboradores;
 - g) Em julho e setembro de 2022 foram integrados dois novos colaboradores, conforme previsto no PAO de 2022 - Alteração, que foi devidamente aprovado por Despacho do Sr. Ministro das Finanças de 31 de agosto de 2022, uma colaboradora para a assessoria do CA e um colaborador para a área técnica, mais concretamente para área das avaliações e análise económica de projetos. Os referidos colaboradores foram recrutados, por Acordo de Cedência de Interesse Público, passando o quadro de pessoal para 11 colaboradores.
 - h) Foi concluída com sucesso a negociação para a saída, por cessação do contrato de trabalho, de uma colaboradora que se encontrava de baixa prolongada desde agosto de 2021, passando, após o término deste processo (concluído já em outubro de 2022), o número de colaboradores da ESTAMO a ser de 10, número que se manteve até final de 2022.
 - i) Entrada de três novos colaboradores durante o primeiro semestre de 2023, cujas contratações foram aprovadas em sede de PAO 2023;
 - j) Saída por reforma durante o segundo trimestre de 2023 de uma colaboradora, perfazendo um total de 12 colaboradores no final do primeiro semestre de 2023;



- k) Entrada de 10 novos colaboradores a 01-09-2023, todos provenientes da DGTF – Património, o que faz com que o nº de colaboradores da ESTAMO seja a essa data de 22;
- l) Durante o último trimestre de 2023 deu-se a entrada de uma nova colaboradora para a área de património / cadastro, colocando o número de colaboradores em 23, número com que a Sociedade fechou o ano de 2023.

Como já referido no ponto anterior a ESTAMO viu, durante o 1º trimestre de 2024 o seu quadro de pessoal incrementar-se em 5 novos colaboradores (4 por recrutamento externo e 1 por retorno à Sociedade), fechando o primeiro trimestre com 28 colaboradores.

Como era exetável e estava devidamente orçamentado, os gastos com o pessoal sofreram um aumento global YoY de 64%, isto é 156,3 m€ explicado pelo incremento líquido do quadro de pessoal da Sociedade em 16 colaboradores (10 no início de setembro em ACIP, 5 por recrutamento externo e 1 retorno à ESTAMO).

8.2. EVOLUÇÃO DA RECUPERAÇÃO DO STOCK EM DÍVIDA

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrou o primeiro trimestre de 2024 com um saldo de Dívida Líquida de Clientes de cerca de 110,00 M€ (valor líquido de imparidades) montante 6,83% superior ao verificado no final de 2023 no montante de 102,96 M€.

Para a variação ocorrida entre o final de 2023 e o final do primeiro trimestre contribuiu decisivamente o facto da taxa de recebimento média ter ficado somente nos 42,2%, não se tendo verificado neste período qualquer amortização extraordinária de clientes, mantendo-se a trajetória ascendente do saldo de clientes.

Como já referido no início do presente documento, o nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo do primeiro trimestre, no valor de 1,63 M€ (versus uma faturação mensal de rendas e compensações de 4,20 M€), traduz-se numa taxa de recebimento mensal média de

42,2%, no final do primeiro trimestre, o que representa um incremento em termos absolutos de 0,096 M€ relativamente ao período homólogo do ano anterior.

Em termos dos procedimentos implementados internamente, durante o ano de 2021 e mantidos até ao presente exercício, para incremento da taxa de recebimentos, destacam-se: (i) a aplicação das indemnizações e juros legais por mora, mensalmente, a (quase) todos os saldos devedores, procedimento que passou a ser feito de modo “automático” a partir do mês de setembro de 2021; (ii) a atribuição a todos os clientes / inquilinos de um gestor comercial, canal privilegiado de contacto com a Sociedade; (iii) a análise de todos os saldos de clientes com mais de 90 dias e envio de comunicações com interpelação de pagamento.

Continua a constituir forte aposta da governação societária, a recuperação (parcial) deste saldo de clientes, designadamente através da celebração de acordos de pagamento, renegociação/reavaliação dos contratos, cessão de créditos no universo acionista, a par de outras medidas minimizadoras.

Refira-se que a partir de setembro de 2021, a ESTAMO passou a faturar mensalmente aos seus inquilinos os juros de mora e indemnizações previstas na lei, sobre o stock em incumprimento da faturação de rendas, compensações e refaturações de consumo, o que se revela adequado ao necessário rigor de gestão e responsabilização de todos os atores do universo público. Por uma questão de prudência, sobre o valor mensal faturado por aquela via é de imediato e integralmente constituída uma imparidade de igual valor.

Apresenta-se em seguida a lista dos maiores devedores da sociedade e montantes de dívida brutos (incluindo juros de mora e indemnizações) a 31 de março de 2024 que **perfazem 78,49%** da dívida bruta atual de clientes:

IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça 44,68 M€

GEPAC – Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Cultural 27,36 M€

ARSLVT – Ad. Regional de Saúde - LVT	9,67 M€
DGRDN - Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional	15,55 M€
Sub-total	97,26 M€
Total Dívida Clientes Bruta	123,90 M€
Total Dívida Cliente balanço líquida de imparidade	110,00 M€

8.3. EVOLUÇÃO DO PROJETO PIP E OUTRAS ATIVIDADES PÚBLICAS

Tal como em exercícios anteriores e apesar não estarem descartadas operações pontuais em que a Sociedade venha a promover produto acabado, a atividade de promoção no triénio 2022-2024 manter-se-á em boa parte enquanto atividade potenciadora de valor dos respetivos ativos em carteira. O objetivo de maximização da margem das vendas futuras prosseguirá e consequentemente a contratação de estudos e projetos para submissão do trato administrativo tendente à definição dos parâmetros urbanísticos de ativos que deles careçam e que permaneçam no portfolio da Sociedade, enquanto estratégia de maximização de valor desses mesmos ativos.

Em paralelo, a Sociedade continuará a trabalhar ativamente junto das entidades licenciadoras no sentido de serem desbloqueadas as aprovações pendentes relativamente aos imóveis ainda sob a respetiva gestão e em carteira, assumindo aqui particular relevância os projetos que se encontram pendentes de apreciação por parte da Câmara Municipal de Lisboa.

Ainda assim e dada a necessidade de a Sociedade continuar a assegurar as receitas que lhe permitam fazer face aos encargos da atividade operacional e à função financeira, a necessidade de nova promoção, seja na maximização da rendibilidade de ativos para venda, seja no incremento de área bruta locável, afigura-se determinante para a continuidade da respetiva atividade e para a subsistência da performance que tem vindo a evidenciar no passado recente.

Este aumento é incontornável tendo em conta que a ESTAMO terá a seu cargo, para além da sua carteira própria, um conjunto mais vasto de imóveis sob gestão, que neste momento não é ainda identificável, mas que implicará, por certo, a assunção de custos em matéria de estudos, projetos e pareceres, fundamental para que se garanta a sua boa gestão e valorização.

Sublinha-se que, como apontado, alguns dos imóveis atrás mencionados e para os quais a Sociedade persegue a aprovação dos respetivos projetos, suportando os encargos aos mesmos relativos, foram já integrados na mencionada Bolsa de Habitação sob gestão do IHRU. Todavia, dada a indefinição dos termos em que semelhante transferência de gestão ocorrerá, desde logo no que aos projetos em curso (e respetivos encargos) se refere, até clarificação do conceito, a Sociedade continuará a acompanhar estreitamente, como sempre o tem feito, as operações urbanísticas em curso sobre todos os imóveis dos quais é proprietária.

8.4. RESTANTES SERVIÇOS PRESTADOS AO ESTADO

Entre 2019 e 2023 decorreram os trabalhos relativos ao “projeto-piloto” iniciado em setembro de 2019, abrangendo no início 138 imóveis, aos quais foram, pela DGTF, adicionados mais 91 em 2020, 31 em 2021, 100 em 2022 e 26 já em 2023, perfazendo um total de 386 imóveis no final de 2023.

No primeiro trimestre de 2024 verificou-se a definitiva alavancagem dos trabalhos de inventariação e regularização de imóveis do ESTADO (projeto PIP) dado que a aplicação REM permitiu o aumento do ritmo de entrada de processos e o aumento de eficácia e eficiência na gestão dos processos.

Atualmente já se encontram inseridos na nova aplicação cerca de 620 imóveis do ESTADO, sendo que estão em regularização 209 deles. O ritmo de inventariação é exetável que aumente consideravelmente nos próximos meses, especialmente se a ESTAMO receber do IRN e da AT,

informação que lhe permita inserir imóveis na aplicação REM de uma forma massiva, algo que já foi objeto de reuniões entre as diversas partes.

Assim, e em razão dos fatores atrás apontados, a execução da despesa neste segmento foi no período de 2019-2023 de 0,71 M€, a despesa global estimada em 2024 para este projeto é de 4,00 M€, sendo que este último valor tem em consideração a aceleração do projeto que se verificará, como atrás referido.

O ano de 2024 registará alteração profunda do paradigma subjacente à missão da Sociedade, neste e outros domínios da sua colaboração com o Estado, sendo certo que o “projeto piloto” permitiu detetar vastas insuficiências, que deverão no futuro ser colmatadas com o aumento em número e qualidade da equipa da ESTAMO, o que caucionará um escalar do nº de imóveis a regularizar.

Se analisarmos somente o ano de 2024 (até ao final do 1º trimestre) constata-se que a despesa suportada neste âmbito foi de 84,3 m€.

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

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 1º T 2024

- Dinamizando comercialmente e assinado Protocolos com Entidades do Setor Social de forma potenciar o número de imóveis a integrar o Programa;
- Estabelecendo em consonância com o IHRU, as regras de articulação entre as duas entidades;
- Efetuando vistorias a um conjunto alargado de imóveis cujos proprietários pretendem integrar no Programa.

A ESTAMO interveio também ativamente no processo de aquisição da antiga Sede da CGD por parte do ESTADO, processo que ficou fechado no final de 2023.

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

- Uma remuneração fixa que corresponde aos custos de estrutura com a área de negócio por conta do ESTADO adicionados de 4%, que para 2023 foi definida em 5 M€ + IVA, valor que foi pago pela DGTF e recebido pela ESTAMO em dezembro de 2023. Relativamente a 2024 terá de ser apresentada à Tutela os valores para cálculo desta remuneração até agosto do ano em curso;
- Uma componente variável que corresponde a 5% do montante correspondente ao negócio imobiliário (arrendamentos, alienações, direitos de superfície, cedências, etc.).

Refira-se que por razões técnicas não foi ainda possível à ESTAMO efetuar a contabilização da receita do ESTADO (rendas, alienações e onerosidade) relativa a 2024 (e também a parte da receita de 2023 não contabilizada pela DGTF) pelo que estão por distribuir pelas diversas entidades (incluindo os 5% da própria ESTAMO) os montantes que lhes são devidos, algo que não sendo neste momento possível estabelecer um prazo, a Sociedade tudo fará para que seja o mais rapidamente possível.



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'PFF' and 'Projeto'.

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

Tendo um novo Governo tomado posse a 02-04 será de esperar alterações nas orientações da Tutela da ESTAMO, pelo que o que aqui se deixou dito como objetivos e prioridades poderão ser alterados de acordo com as novas orientações superiores.

CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

9. ANÁLISE DOS CAPÍTULOS DA RECEITA

No primeiro trimestre de 2024 a atividade da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista *versus* receita arrecadada no primeiro trimestre de 2024 (valores acumulados), ressaltando a receita por cobrar de anos anteriores:

Handwritten signature and initials:
2
11/1
2024

Controlo Orçamental da Receita – 1.º trimestre 2024

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)
SUBDIVISÃO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		195 953 008	225 123 062	127 841 311	39 738 212	0	30 074 559	30 074 559	137 504 964	16%	13%
Fonte de Financiamento 513		192 700 570	221 870 624	127 841 311	39 738 212	0	30 074 559	30 074 559	137 504 964	16%	14%
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	100 000	2 116 808	12 083 600	1 084 523	0	0	0	13 168 123	0%	0%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	2 153 182	2 105 951	534 952	0	38 222	38 222	2 602 681	n.d.	2%
07	VENDA BENS E SERVIÇOS CORRENTES	95 402 717	95 402 717	106 293 555	13 117 745	0	5 035 344	5 035 344	114 375 955	5%	5%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	81 197 853	81 197 853	7 358 204	0	0	0	0	7 358 204	0%	0%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	25 000 000	0	25 000 000	0	25 000 000	25 000 000	0	n.d.	100%
13	OUTRAS RECEITAS DE CAPITAL	16 000 000	16 000 000	0	0	0	0	0	0	0%	0%
15	REP. N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	64	0	992	0	992	992	0	n.d.	1551%
Fonte de Financiamento 483 (PRR)		3 252 438	3 252 438	0	0	0	0	0	0	0%	0%
10	TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	3 252 438	3 252 438	0	0	0	0	0	0	0%	0%
SUBDIVISÃO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTAMO		14 040 242	14 040 242	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Fonte de Financiamento 319 e 541		13 682 879	13 682 879	0	0	0	0	0	0	0%	0%
06	TRANSF. CORRENTES - ADM. CENTRAL - ESTADO	12 662 403	12 662 403	0	0	0	0	0	0	0%	0%
07	VENDA BENS E SERVIÇOS CORRENTES	1 020 476	1 020 476	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Fontes de Financiamento 483 e 484 (PRR)		357 363	357 363	0	0	0	0	0	0	0%	0%
06	TRANSF. CORRENTES - ADM. CENTRAL - ESTADO	357 363	357 363	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Fonte de Financiamento 522:		0	15 002 023	0	15 001 021	0	15 001 021	15 001 021	0	n.d.	100%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	13 737 374	0	13 736 373	0	13 736 373	13 736 373	0	n.d.	100%
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	1 264 649	0	1 264 648	0	1 264 648	1 264 648	0	n.d.	100%
TOTAL FF 319, 483, 484, 513 e 541		209 993 250	254 165 327	127 841 311	54 739 233	0	45 075 580	45 075 580	137 504 964	21%	18%

9.1. Vendas de Imóveis

Até final do primeiro trimestre de 2024 não foi celebrada quaisquer escrituras de venda de imóveis.

9.2. Rendas e Compensações

O agrupamento "07 – Vendas de bens e serviços correntes" reflete a execução em cerca de 5% face às previsões corrigidas no primeiro trimestre de 2024 de rendas e compensações.

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 parte de Entidades Públicas, sobejamente detalhadas no presente documento e em múltiplos documentos de reporte que o antecederam.

Ainda assim, não é demais recordar que as mencionadas compensações por ocupação de imóveis decorrem da celebração, no passado, de contratos promessa de compra e venda entre a Sociedade e o Estado (ou outras entidades públicas) (i) cujos respetivos ocupantes não

procederam à sua desocupação no prazo contratualmente estipulado e/ou não formalizaram os contratos de arrendamento respetivos ou (ii) cuja transmissão em favor da Sociedade e por motivo não imputável a esta, não foi ainda concretizada por não se encontrarem formalmente aptos a serem vendidos, ficando, nos termos nos mesmo previstos e em tal caso, obrigados ao pagamento das referidas compensações.

9.3. Outras Receitas

Adicionalmente, são de destacar ainda as seguintes considerações relevantes no que à receita diz respeito:

- ❖ O agrupamento “04 – Taxas, multas e outras penalidades”, reflete a faturação e pagamento de indemnizações por mora no pagamento das rendas vencidas, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil;
- ❖ O agrupamento “05 – Rendimentos da propriedade” diz respeito aos montantes da atualização do preço e aos juros de mora aplicados à dívida da CML desde 2019 a 2023, que subsistem por pagar, e recebimentos dos juros ilíquidos pelo reembolso das aplicações CEDIC - Certificados Especiais de Dívida de Curto Prazo;
- ❖ O valor recebido na RCE “11 – Ativos financeiros”, de 38,34 M€ advém do reembolso das aplicações CEDIC subscritas no ano transato;
- ❖ 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 1,3 M€, expurgado da componente de operações de tesouraria, foi integrado em receita no valor transitado, tendo em conta que a ESTAMO é uma Entidade Pública Reclassificada (EPR).

10. ANÁLISE DOS AGRUPAMENTOS DA DESPESA

No que concerne à despesa e em termos gerais, verificou-se o que vem sucedendo em exercícios anteriores: a uma (mais) fraca execução da receita no período correspondeu uma também menor execução da despesa.

Controlo Orçamental da Despesa – 1.º trimestre 2024

Classificação económica							Despesas pagas				Diferenças		Grau de execução orçamental das despesas	
Código (1)	Descrição (2)	Dotações Iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos (5)	Descativos (6)	Compromissos assumidos (7)	Ano (8)	Dotação não comprometida (9)=(4)-(5)+(6)-(7)	Saldo (10)=(4)-(5)+(6)-(9)	Compromissos por pagar (11)=(7)-(8)	Face à Dot. Inicial cativos (12)=(8)/(5)+(6)	Face à Dot. Corrigida cativos (12)=(8)/(4)-(5)+(6)		
SUBDIVISÃO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		171 456 543	171 456 543	12 914 488	0	12 342 666	1 536 938	146 199 390	157 005 117	10 805 728	1%	1%		
Fonte de Financiamento 513		168 204 105	168 204 105	12 914 488	0	12 342 666	1 536 938	142 946 952	153 752 679	10 805 728	1%	1%		
01	DESPESAS COM O PESSOAL	2 332 782	2 332 782	0	0	466 704	386 982	1 866 078	1 945 800	79 721	17%	17%		
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	9 960 151	10 746 201	8 709 385	0	1 916 622	562 028	120 194	1 474 789	1 354 594	45%	28%		
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	400 000	400 000	0	0	0	0	400 000	400 000	0	0%	0%		
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	23 621 875	23 648 075	4 205 103	0	89 328	64 941	19 353 644	19 378 031	24 387	0%	0%		
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	77 613 507	76 801 257	0	0	9 520 012	172 987	67 281 245	76 628 270	9 347 025	0%	0%		
09	ATIVOS FINANCEIROS	49 167 528	49 167 528	0	0	350 000	350 000	48 817 528	48 817 528	0	1%	1%		
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	5 108 262	5 108 262	0	0	0	0	5 108 262	5 108 262	0	0%	0%		
Fonte de Financiamento 483 (PRR)		3 252 438	3 252 438	0	0	0	0	3 252 438	3 252 438	0	0%	0%		
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	3 252 438	3 252 438	0	0	0	0	3 252 438	3 252 438	0	0%	0%		
SUBDIVISÃO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTADO		14 040 242	14 040 242	7 955 043	0	263 208	86 479	5 821 991	5 998 720	176 728	1%	1%		
Fonte de Financiamento 319 e 541		13 682 879	13 682 879	7 955 043	0	263 208	86 479	5 464 628	5 641 357	176 728	2%	2%		
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	8 592 403	8 867 223	7 955 043	0	170 430	80 663	741 750	831 517	89 768	13%	9%		
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	1 020 476	1 020 782	0	0	306	306	1 020 476	1 020 476	0	0%	0%		
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	4 070 000	3 794 874	0	0	92 471	5 510	3 702 403	3 789 364	86 961	0%	0%		
Fontes de Financiamento 483 e 484 (PRR)		357 363	357 363	0	0	0	0	357 363	357 363	0	0%	0%		
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	357 363	357 363	0	0	0	0	357 363	357 363	0	0%	0%		
TOTAL FF 319, 483, 484, 513 e 541		185 496 785	185 496 785	20 869 531	0	12 605 874	1 623 418	152 021 381	163 003 837	10 982 456	1%	1%		

10.1. Agrupamento 01 - Despesas com o pessoal

A execução em 17% da despesa orçamentada em gastos com pessoal face aos expetáveis 25%, traduz o impacto dos seguintes efeitos de sinal contrário: (1) pela positiva, a redução de despesa pelo facto do vogal da Administração da ESTAMO acumular com a Vice-Presidência da PARPÚBLICA, e (2) o que se explanou ao longo do presente documento, juntamente com contratações ainda não efetuadas previstas no Orçamento para 2024.

No domínio administrativo, financeiro e de recursos humanos, manteve-se o recurso, à semelhança do que vem acontecendo desde a reestruturação ocorrida em 2015, ao apoio (em cedência parcial) de colaboradores da acionista PARPÚBLICA, no âmbito dos chamados recursos partilhados intragrupo.

10.2. Agrupamento 02 - Aquisição de bens e serviços / Fornecimento e serviços externos

A despesa executada no agrupamento 02 “Aquisição de Bens e Serviços”, o qual congrega parte importante da atividade operacional da Sociedade e da administração do património do Estado (APE), foi de 37% face à dotação corrigida expurgada de cativos.

No ano de 2024 mantém-se a continuidade do paradigma subjacente à missão da Sociedade, e à sua colaboração com o Estado, o que implicará um aumento de despesa, corrente, nomeadamente do Agrupamento 02 – Aquisição de bens e serviços. Para esse efeito, estimou esta Sociedade, nesse agrupamento – aquisição de bens e serviços -, um total de despesa no montante de 9.960.151 euros, estimativa esta assente, não apenas nos valores reais de 2023, mas também, e essencialmente, nas necessidades orçamentais decorrentes de um conjunto de atribuições previstas em sede de orçamento, a que a Sociedade terá de responder no corrente exercício de 2024 relativas às atribuições da ESTAMO.

Não obstante o que atrás se referiu, publicada que foi a Lei do Orçamento do Estado e o Decreto-Lei de Execução Orçamental para 2024, confronta-se esta Sociedade na subdivisão 01 – atividade principal da ESTAMO com cativações no mencionado agrupamento 02 superiores a 85% e na subdivisão 02 – APE, de praticamente 100% do valor das dotações iniciais, as quais, não apenas inviabilizam a consecução de qualquer trabalho adicional como, em acréscimo, inviabilizam a respetiva atividade operacional normal.

Na prática, e neste momento, a Sociedade vê-se na situação insustentável de ter um valor de despesa disponível neste agrupamento (Agrupamento 02) quase nula.

Estão já em curso, e em fase muita adiantada de concretização, um conjunto de processos de projeto e empreitada, previstos no PAO 2024, assim como de atividades relacionadas com o programa Mais Habitação que implicarão uma utilização / cabimentação da quase integralidade do montante disponível deste agrupamento. Chamamos atenção para o facto da não

concretização de grande parte destes montantes de investimento ter impacto relevante na concretização do programa PRR – Alojamento de Estudantes, com as consequências financeiras e legais inerentes e de uma parte do programa Mais Habitação, que está em curso.

Por outro lado, nos termos do n.º 1 do artigo 3.º da LOE 2024 apenas se pode utilizar “25 % das dotações iniciais das rubricas 020108A000 «Papel», 020213 «Deslocações e estadas», 020214 «Estudos, pareceres, projetos e consultadoria» e 020220 «Outros trabalhos especializados», inscritas nos orçamentos de atividades dos serviços integrados e fundos autónomos”, situação igualmente aplicável à nossa Sociedade.

Neste sentido, 23 de janeiro e 23 de abril de 2024 foram solicitados dois pedidos, o primeiro de integração parcial do saldo de gerência na subdivisão 02 – APE, considerando que a ESTAMO/Estado ainda não tem receita cobrada nas respetivas fontes de financiamento e a descativação foi total no agrupamento 02, e, o segundo pedido relacionado com pedido descativação na subdivisão 01 – atividade principal da ESTAMO, ambos ainda não autorizados.

Este pedido de autorização para a utilização do orçamento tem como objetivo suportar um conjunto de despesa adicional à despesa recorrente acima referida e de extrema importância dado que se trata de despesa que é fundamental para a concretização do programa Mais Habitação tal como já referido, e permitirá alargar significativamente o projeto de regularização de imóveis do Estado Português.

Fazemos notar que no diploma legal relativo ao Programa Mais Habitação, são dadas competências à ESTAMO no âmbito do pilar denominado de “Arrendar para Subarrendar” para, com o IHRU, operacionalizar o referido pilar. Insere-se nesta operacionalização a despesa relacionada com a plataforma / infraestruturas de sistemas informáticos, pagamento a mediadoras / Mais Habitação, pagamento de vistorias, entre outras despesas.

Por outro lado, a ESTAMO está capacitada desde 2018 pelo Estado Português, estando essa despesa devidamente orçamentada anualmente desde essa data, para efetuar a Regularização, Inventariação e Cadastro dos imóveis do Estado, algo que tem vindo a ser concretizado, embora, até final de 2023 e no decurso do primeiro trimestre de 2024, em pequena escala.

Com a promulgação do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, a ESTAMO viu serem-lhe atribuídas responsabilidades na gestão do património imobiliário do Estado Português, sendo que, depois de um período partilhado com a DGTF – Património, a Sociedade assumiu integralmente a partir de 01 de setembro de 2023 as responsabilidades previstas na referida peça legislativa. Grosso modo, a ESTAMO substituiu a DGTF – Património, entidade que foi, entretanto, extinta, tanto no que diz respeito às suas responsabilidades e atribuições, como aos meios e orçamento, estando prevista uma remuneração fixa e outra variável pelo trabalho a efetuar. Porque surgiram dúvidas interpretativas relativamente a algumas determinações do Decreto-Lei n.º 60/2023, foi publicado o Decreto-Lei n.º 120-A/2023, de 22 de dezembro, no qual se clarificaram alguns temas.

Estes diplomas vieram capacitar a ESTAMO das competências necessárias para prosseguir com o projeto de regularização dos imóveis do Estado, aumentando significativamente o número de imóveis a regularizar, o que está refletido na necessidade de cabimentar valores muito superiores aos atuais, dado que o montante do cabimento tem uma relação direta com o número de imóveis em regularização (*fees* de gestão, levantamentos topográficos e arquitetónicos, PH's, etc). No quadro acima esta despesa encontra-se denominada de "Regularização, Inventariação e Cadastro de imóveis do Estado".

De referir também que, desde que integrada no perímetro de consolidação do Orçamento do Estado, nunca esta Sociedade evidenciou qualquer atuação que pudesse comprometer o respetivo alinhamento e identificação com o propósito de equilíbrio das contas públicas,

PP1
2024/10

superando sempre, fosse do lado da receita (a mais) fosse do lado da despesa (a menos) as metas orçamentais a que se propôs.

Neste agrupamento de fornecimento e serviços externos encontra-se retratada boa parte da atividade operacional corrente da Sociedade: promoção de levantamentos topográficos e projetos, contratação de prestadores de serviços especializados nas mais diversas áreas sobretudo na área técnica (manutenção de PT's, de sistemas de AVAC, de manutenção geral de edifícios, de fiscalização de obra, de segurança e coordenação em obra), avaliações várias, obrigações de segurança e limpeza não apenas no edifício ocupado pela Sociedade mas nos inúmeros edifícios que tem arrendados (com custos debitados subsequentemente aos inquilinos e com idêntico reflexo na receita) bem como, inúmeras outras obrigações de manutenção - reparações de coberturas, fachadas e empenas, de canalizações, de elevadores, de AVAC, de instalações elétricas - que, enquanto Proprietária e/ou Senhoria, a carteira de imóveis da Sociedade, para a mesma inexoravelmente acarreta.

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

10.3. Agrupamento 03 - Juros e outros encargos

Foi orçamentado um montante de juros a pagar no valor de 0,4 M€, que corresponde aos juros de mora relativos à contingência em IMT sobre imóveis já alienados calculados até final do presente ano económico, mas ainda não executado.

10.4. Agrupamento 06 - Outras despesas correntes / Impostos

Pagamento do Imposto sobre o Rendimento do Exercício (IRC) seja em IRC relativo ainda ao ano de 2023, seja o relativo a pagamentos e adiantamentos por conta, IVA, Imposto do Selo, IMI e AIMI.

10.5. Agrupamento 07 - Aquisição de bens de capital / Investimento

O agrupamento 07 "Aquisição de Bens de Capital" espelha as intervenções (capitalizáveis) nos imóveis, não passou de 1% face à dotação corrigida.

10.6. Agrupamento 09 - Ativos financeiros

Este agrupamento prevê a aquisição de diversas participações financeiras, bem como a atribuição de suprimentos a participadas da ESTAMO. Durante o primeiro trimestre foi concedido à CONSEST o valor de 0,35 M€ a título de suprimentos.

10.7. Agrupamento 11 – Outras despesas de capital

No agrupamento 11 está previsto o pagamento à acionista PARPÚBLICA de 5,11 M€ em dividendos resultantes do lucro obtido no exercício de 2022, em obediência ao disposto no art.º 294º da lei comercial, o qual ainda não foi executado.

RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL

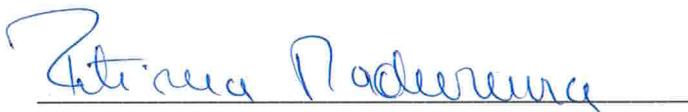
Lisboa, 30 de abril de 2024

O Conselho de Administração



António Inácio de Carvalho Furtado

Presidente



Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira

Vice-Presidente



José Realinho de Matos

Vogal Executivo