



**RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL**

**E DE**

**ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE**

**SEGUNDO TRIMESTRE**

**ANO 2021**

**REFERENCIAIS:**

**CONTABILIDADE PATRIMONIAL (IFRS)**

**CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL**

**ÍNDICE**

<b>I - INTRODUÇÃO / SUMÁRIO EXECUTIVO.....</b>	<b>3</b>
I.1 - ENQUADRAMENTO .....	3
I.2 - MISSÃO E OBJETIVOS .....	3
I.3 - ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA 2021 .....	5
<b>II - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PATRIMONIAL.....</b>	<b>7</b>
II.1 - ATIVIDADE DO PERÍODO.....	7
II.1.1 - COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS.....	7
II.1.2. - RENDAS, COMPENSAÇÕES e INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS.....	8
II.1.3 - GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS.....	10
II.2 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL .....	11
II.2.1. - Demonstração da Posição Financeira .....	11
II.2.1.1. - Propriedades de Investimento .....	12
II.2.1.2 - Ativos Intangíveis .....	12
II.2.1.3 - Inventários .....	13
II.2.1.4 - Clientes.....	13
II.2.1.5- Outras Contas a receber (corrente e não corrente).....	14
II.2.1.6 - Caixa e Depósitos Bancários.....	15
II.2.1.7 - Estado e Outros Entes Públicos.....	16
II.2.1.8 - Outras Contas a Pagar (corrente).....	16
II.2.1.9 - Financiamentos Obtidos (corrente e não corrente).....	17
II.2.2. - Demonstração de Resultados (DR) .....	19
<b>III - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL.....</b>	<b>24</b>
III.1. Recursos Financeiros globais disponíveis em 2021 e principais fontes de financiamento.....	24
III.2. Recursos Utilizados .....	24
III.2.1. Análise .....	24
III.2.1.1 - Recursos Financeiros.....	24
III.2.1.2. - Recursos Humanos .....	29
III.3. Resultados Previstos e Análise de Desvios.....	29
<b>IV - RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL.....</b>	<b>32</b>

**NOTA PRÉVIA**

O presente relatório tem por base, em termos orçamentais, o Plano de Atividades e Orçamento para 2021 (PAO 2021), submetido pela ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (adiante Sociedade ou ESTAMO) no Portal da Direção Geral do Orçamento em agosto de 2020 e integrado, em dezembro do mesmo ano, em contas nacionais, para efeitos da elaboração do Orçamento do Estado para 2021. Ao ter sido qualificada, em 2014, como Entidade Pública Reclassificada (EPR) a ESTAMO ficou assim incluída no subsector respetivo no âmbito do Sistema Europeu de Contas Nacionais e Regionais, (n.º 5 do artigo 2.º da Lei de Enquadramento Orçamental) e integrada no Perímetro de Consolidação Pública, obedecendo ao enquadramento jurídico-orçamental vigente.

Também em termos patrimoniais, os dados utilizados para a análise dos desvios apresentados tiveram por base a versão da respetiva proposta de PAO 2021 para o triénio de 2021-2023, inserida no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SIRIEF) a 21 de setembro de 2020, cujas projeções, apesar de ainda não aprovado, são as utilizadas no presente documento.

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

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

## **I - INTRODUÇÃO / SUMÁRIO EXECUTIVO**

### **I.1 – ENQUADRAMENTO**

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

Constituída em 18 de agosto de 1993, a Sociedade tem assim um objeto, como patente, em tudo idêntico ao de qualquer outra sociedade imobiliária, contando, na atualidade, com um capital social de 850 M€ totalmente realizado e detido integralmente pela PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A., desde a incorporação nesta última, ocorrida em 1 de julho de 2015, da SAGESTAMO, SGPS, S.A., sua anterior acionista.

A respetiva equipa de colaboradores conta, à presente data, com 9 elementos, essencialmente vocacionados para funções técnicas, comerciais e jurídicas, aos quais se junta uma equipa de gestão com 3 membros executivos e 1 membro não executivo, este último designado em agosto de 2019. As restantes funções inerentes ao funcionamento da Sociedade são asseguradas em regime de partilha de recursos com a acionista PARPÚBLICA.

### **I.2 – MISSÃO E OBJETIVOS**

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

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

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

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

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

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

### I.3 – ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA 2021

Continua a ser difícil antever o desenlace económico do ano em curso. Dada a crise sanitária que, à data da redação do presente, ainda se vive em boa parte dos concelhos do país, não obstante o ritmo acentuado da vacinação, tudo indica que será mais um ano perdido em termos turísticos e de relançamento económico, com as necessárias consequências adversas no emprego e no crescimento económico face aos níveis de atividade pré pandemia. É expetável que o fim das moratórias, entretanto dilatadas de setembro para novembro do presente, tenha impacto adverso no tecido económico pela quebra ainda mais acentuada do consumo, ditando uma maior destruição do emprego.

Adicionalmente, a pressão que as políticas públicas de habitação continuarão a impor à carteira da Sociedade e sobejamente explanadas nos mais recentes documentos de prestação de contas, bem como os acrescidos constrangimentos aos procedimentos de venda de imóveis, tornarão impossível uma vez mais, e tal como sucedido no transato exercício de 2020, o cumprimento do objetivo projetado em sede de venda de imóveis, o qual, para 2021, era já de uns modestos 10 M€.

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

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

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

Dados os riscos que a tesouraria coloca à atividade da Sociedade, riscos que seguramente aumentarão no atual clima de recessão económica, a Sociedade manterá e reforçará, em 2021, os procedimentos internos de cobrança, obviando ao crescimento exponencial que o saldo de clientes algumas vezes atingiu no passado e garantindo a liquidez necessária à solvência de todos os seus compromissos, desde logo no que ao pagamento dos impostos devidos e da dívida remunerada se refere. Obviamente e em qualquer caso, o cumprimento de boa parte dos objetivos de redução de dívida remunerada previstos para o presente exercício, bem como o próprio pagamento dos dividendos decididos em Assembleia Geral do passado dia 29 de março (cerca de 4 M€) e o cumprimento das obrigações fiscais, só serão possíveis, em face do contexto, com a obtenção da *waiver* relativa à utilização, em 2021, do saldo de gerência de 2020 (16,60 M€) solicitação entretanto já submetida à Tutela da Sociedade no passado mês de abril.

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

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

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

## **II - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PATRIMONIAL**

### **II.1 – ATIVIDADE DO PERÍODO**

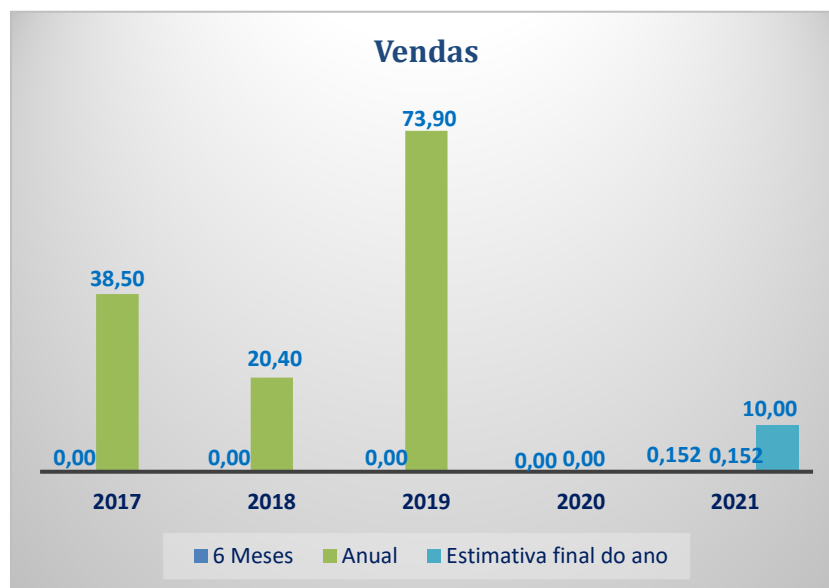
#### **II.1.1 – COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

Durante os primeiros seis meses de 2021, a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel, em linha com o verificado nos períodos homólogos do triénio antecedente- 2018/2020.

Foi, todavia, concretizada a escritura de compra e venda de um terreno em Cabreiros/Alcabideche pelo montante de 152,42 m€, venda esta que gerou uma margem nula e não teve qualquer efeito na tesouraria da Sociedade, porquanto o terreno era objeto de uma promessa de venda desde 2012, tendo o preço sido integralmente pago com a celebração do contrato-promessa respetivo.

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





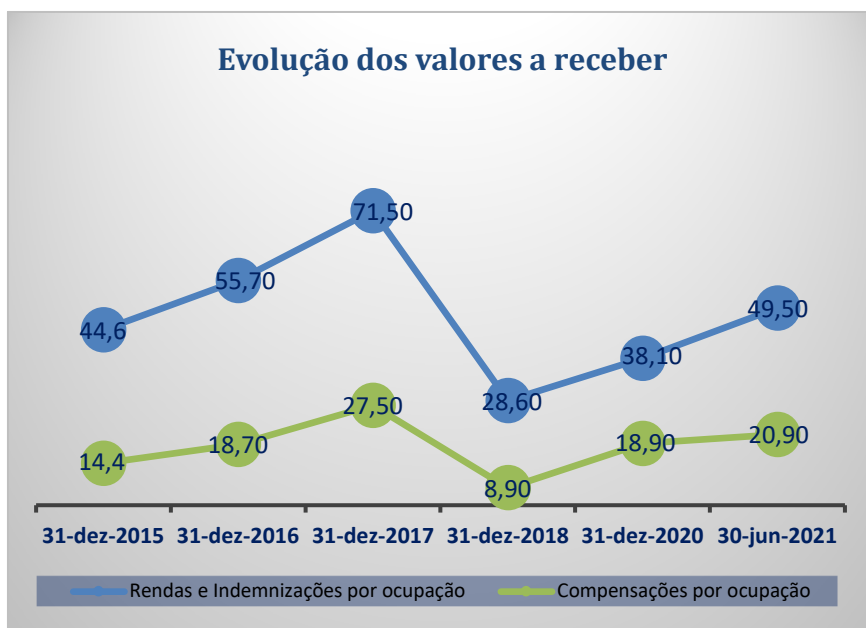
### II.1.2. – RENDAS, COMPENSAÇÕES e INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS

Os proveitos com as rendas e indemnizações por ocupação (17,32 M€) e compensações por ocupação de imóveis (5,86 M€) ascendiam, em 30 de junho de 2021, a 23,18 M€, registando um crescimento de 2,11% face ao período homólogo (22,70 M€) resultante exclusivamente do aumento global da área arrendada já que, sendo o coeficiente de atualização de rendas para o ano de 2021 inferior a 1, foi mantido o valor de renda do ano transato em todos os contratos de arrendamento vigentes.

A dívida acumulada resultante de rendas, indemnizações e compensações faturadas e não pagas, totalizava, no final do 2º trimestre, cerca de 70,42 M€ (31dez20: 57,03 M€ e 30jun20: 58,30 M€) revelando a mesma tendência de incremento progressivo registada em anos anteriores. Em suma, dos cerca de 3,86 M€ de rendas e compensações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 1,67 M€ foram efetivamente recebidos, montante que, em qualquer caso, compara com os 1,24 M€ recebidos no período homólogo. Com efeito, regista-se positivamente que em termos comparativos com o período homólogo, a taxa de recebimentos no segundo trimestre de 2021 foi de 42% face a uma taxa homóloga de 33,1% (traduzindo-se num aumento de fundos recebidos de 2,20 M€).

Ainda assim, a cobrança continua a ficar aquém dos 50%, comprometendo 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, implicam o pagamento, em 2021, de cerca de 12,30 M€ em IRC, de 3,81 M€ em dividendos e de 24,90 M€ de dívida remunerada acrescida dos respetivos encargos, tornando essencial, como referido, a obtenção da autorização para utilização do saldo de gerência de 2020 (16,60 M€), a afetar, segundo as prioridades que a Sociedade venha a ter, ao pagamento de impostos, de dividendos e da dívida remunerada.

O gráfico seguinte mostra, **em M€**, a evolução dos valores em dívida relativos a proveitos com arrendamento, compensações e indemnizações. Não obstante os mecanismos implementados e os esforços efetuados pela Sociedade junto das entidades devedoras, o saldo final de dívidas de clientes foi, em 2020, de 57,03 M€, explicado quase integralmente **(i)** pela liquidação, pela DGTF e ao contrário do sucedido em 2018 e 2019, de um montante substancialmente inferior do saldo em dívida de entidades da Administração Central do Estado e **(ii)** pelo decréscimo dos pagamentos do IGFEJ, fatores aos quais se soma **(iii)** o acumular da dívida, desde 2011, do Ministério da Cultura relativa ao Teatro Camões.



### II.1.3 – GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS

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

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

**unidade: euros**

Descrição	1S2021	1S2020	Ano 2020
(1) FSE	1.023.009,08	1.180.348,97	2.100.728,86
(1.1) Refaturados	- 107.105,09	- 63.070,72	- 517.568,55
(2) Gastos com o pessoal	374.100,33	378.032,95	853.502,05
<b>(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (1.1)</b>	<b>1.290.004,32</b>	<b>1.495.311,20</b>	<b>2.436.662,36</b>
<b>(4) Serviços prestados+Compensações+Margem das vendas (SP+C+M)</b>	<b>23.330.520,48</b>	<b>22.794.324,96</b>	<b>46.436.099,78</b>
Serviços Prestados	17.463.423,06	16.917.252,42	34.679.408,74
Compensações	5.867.097,42	5.877.072,54	11.756.691,04
Margem das Vendas	-	-	-
<b>GO/(SP+C+M) = (3) / (4)</b>	<b>5,53%</b>	<b>6,56%</b>	<b>5,25%</b>

O rácio de eficiência de junho de 2021 face ao seu homólogo de 2020 registou uma melhoria significativa (-1,03% face ao período homólogo) tendo o mesmo resultado dos seguintes efeitos conjugados:

- Embora se tenha verificado um aumento em cerca de 34,00 m€ dos custos relacionados com os trabalhos de inventariação e regularização de imóveis de Estado que atingiram no segundo trimestre de 2021 os 58,00 m€ (vs. 24,00 m€ contabilizados no período homólogo de 2020), os FSE's reduziram-se, em termos homólogos, em 157,00 m€, nomeadamente nas rúbricas de energia (-18,00 m€), segurança (-30,00 m€) e Trabalhos Especializados (-9,00 m€). Adicionalmente, fruto da especialização mensal do seguro multirrisco, só iniciada em junho de 2020, verificou-se uma redução de 111,00 m€ na rubrica de seguros. Refira-se também, que os custos dos trabalhos de inventariação e regularização de imóveis não têm ainda a correspondente contrapartida no Volume de Negócios, uma vez que continua pendente de análise, pela DGTF, o teor do Acordo entre as partes que titulará os termos da colaboração entre ambas neste segmento.

2. Manteve-se igualmente inalterado o quadro de pessoal (e órgãos sociais) da Sociedade, sendo a redução dos Gastos com Pessoal em cerca de 4,00 m€ face ao período homólogo explicada unicamente pelo facto de se ter procedido, no ano em curso, à periodificação dos custos relativos ao seguro de saúde dos colaboradores, o que não tinha ocorrido no segundo trimestre de 2020;
3. O aumento em termos homólogos de 536,00 m€ na rubrica de serviços prestados e compensações, produto do aumento da área locada e consequentemente da faturação, contribuiu decisivamente para a melhoria homóloga do rácio de eficiência no segundo trimestre de 2021.

## II.2 – SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

### II.2.1. – Demonstração da Posição Financeira

O valor do Ativo da Sociedade era de 987,67 M€ a 30 de junho 2021, evidenciando um aumento de cerca de 20,67 M€ face ao fecho de contas de 2020 (983,49 M€), ou seja cerca de 2,14%, resultado, em boa parte, do incremento no semestre do Saldo de Clientes em 13,39 M€, e ainda de 7,22 M€ no saldo de Caixa e Depósitos Bancários. Também os inventários registaram um aumento de 710,10 m€ face ao valor de 2020, pelo efeito combinado, em sentido positivo, das intervenções nos imóveis realizadas no período (531,40 m€) e da capitalização do montante do IMT (331,12 m€) e, em sentido negativo, pela já mencionada venda do terreno de Cabreiros/Alcabideche no montante de 152,42 m€.

Comparando o Ativo da Sociedade a 30 de junho 2021 com o orçamentado a essa data verifica-se um desvio positivo de 4,18 M€ (+0,43%) explicado por uma variação positiva na rubrica de clientes (+33,60 M€) não totalmente anulada por uma redução de Caixa e Depósitos Bancários (-9,50 M€) e de Inventários e Propriedades de Investimento (efeito combinado de -19,70 M€ devido à menor execução do investimento em imóveis do que o orçamentado e do impacto das novas avaliações efetuadas no final de 2020, e que não foram, como habitualmente, consideradas na orçamentação).

O valor total do passivo no final do 2º trimestre de 2021 era de 60,51 M€ (31dez20: 50,74 M€) apresentando um aumento de 10% face ao valor orçamentado para o mesmo período. O incremento relativamente ao valor registado no encerramento do exercício transato - cerca de 9,77 M€ - fica a dever-se à dilação legal, de maio para meados de julho, da entrega do modelo 22 e consequente pagamento do IRC, no âmbito das medidas tomadas para apoiar a economia no contexto da crise sanitária presente, bem como à distribuição do dividendo de cerca de 3,81 M€, aprovado, sob proposta do Conselho, em Assembleia Geral do passado dia 29 de março, realizada através de meios telemáticos. O pagamento do dividendo, como mencionado, está dependente da obtenção, pela Sociedade, da necessária aprovação à utilização em despesa do saldo de gerência de 2020, dilação do pagamento do dividendo, em qualquer caso, respaldada no nº 2 do artº. 294º do Código das Sociedades Comerciais (“disposições legais que proibam o pagamento antes de observadas certas formalidades”).

Os desvios registados na Demonstração da Posição Financeira entre as projeções e o real do 2º trimestre de 2021 (983,49 M€ *versus* 987,67 M€) explicam-se pelo conjunto das principais variações ocorridas nas seguintes rubricas:

#### **II.2.1.1. – Propriedades de Investimento**

O valor apresentado em 30 de junho de 2021, na rubrica “Propriedades de Investimento” foi de 113,96 M€ o qual, comparado com o valor orçamentado para o mesmo período, de 115,17 M€, representa um desvio negativo de cerca de 1,21 M€. Este desvio, decorrente das avaliações de justo valor de mercado efetuadas no encerramento do exercício de 2020, explica-se, em boa medida, pelo facto de, aquando da elaboração do PAO 2021, não ter sido considerado, porque insuscetível de antecipação, qualquer efeito decorrente dos ajustamentos ao justo valor de mercado.

#### **II.2.1.2 – Ativos Intangíveis**

O valor da rubrica “Ativos intangíveis” apresentava uma diferença de 72,96 m€ entre o real e o orçamentado no final do segundo trimestre de 2021, diferença resultante do facto da aquisição do pretendido *software* de gestão de imóveis não ter sido ainda concretizada.

### **II.2.1.3 - Inventários**

A rubrica “Inventários” totalizava em 30 de junho de 2021 o montante de 740,42 M€, tendo registado uma diminuição de cerca de 2,43% face ao valor orçamentado de 758,88 M€. O desvio de 18,46 M€ face ao valor orçamentado é explicado, fundamentalmente, pela não capitalização nos imóveis dos custos decorrentes de várias empreitadas que se encontravam previstas - 9,00 M€ no encerramento de 2020 mais 8,00 M€ no 2º trimestre de 2021 - empreitadas cuja concretização, em virtude da pandemia e da situação de confinamento pela mesma gerada, acabou por ser protelada no tempo. Deste modo, no 2º trimestre de 2021, os inventários registaram um aumento de apenas 710,10 m€ face ao valor de 2020 pelas razões já acima apontadas (II.2.1).

### **II.2.1.4 – Clientes**

O valor da rubrica “Clientes” apresentava, no final do 2º trimestre de 2021, o montante de 70,42 M€, o qual compara com as projeções de 36,87 M€ para o mesmo período. Este aumento de 33,55 M€ face aos valores estimados para o saldo da dívida de Clientes explica-se pelo facto de as expectativas consideradas para o fecho de 2020 terem assentado na manutenção de uma taxa de cobrança efetiva idêntica à de 2019 (86%). Em 2020, contudo, a percentagem de cobrança foi de apenas 69,0% uma vez que, contrariamente ao que havia sucedido em 2018 e 2019, a DGTF não liquidou os valores devidos à Sociedade por certas entidades da Administração Central do Estado a título de compensação pela ocupação de imóveis.

Em paralelo, as projeções consideraram igualmente o recebimento da totalidade da faturação mensal. Todavia e à semelhança do verificado no período homólogo, constata-se a já referida tendência de progressivo incremento do saldo da dívida de clientes dado que, no decurso do segundo trimestre do ano, dos cerca de 23,18 M€ faturados pela Sociedade a título de rendas e compensações pela ocupação de imóveis, apenas 10,02 M€ foram efetivamente recebidos.

**II.2.1.5– Outras Contas a receber (corrente e não corrente)**

O valor de 28,78 M€ contabilizado em 30 de junho de 2021 na rubrica “Outras Contas a Receber” (corrente e não corrente) inclui o montante de 27,32 M€ relativo a devedores relacionados com escrituras de vendas concretizadas em exercícios passados, mas com pagamento do preço em prestações a vencerem-se subsequentemente. Assim:

*Unidade: M€*

<b>OUTRAS CONTAS A RECEBER</b>	<b>Corrente</b>	<b>Não Corrente</b>
Município de Santarém *	-	19,67
Município de Cascais	0,17	2,97
Município de Lisboa*	4,52	-
<b>Total</b>	<b>4,69</b>	<b>22,63</b>

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

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado.

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. Em 2019 e 2020 a Sociedade faturou juros de mora, no montante de 633,06 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 de imediato constituída uma imparidade de igual valor.

Relativamente ao Município de Santarém, opta-se, uma vez mais, por apresentar a totalidade do montante em dívida no ativo não corrente, uma vez que continuam a decorrer as negociações no sentido do pagamento da dívida, inclusive com o envolvimento direto da Tutela da Sociedade, sendo refletida nas contas a convicção da recuperação total da dívida em apreço. No decorrer do 2º trimestre foi constituída uma imparidade adicional no montante de 376,90 m€ relativa aos juros de anos anteriores que não tinham sido objeto deste ajustamento.

Nesta rubrica, encontra-se igualmente contabilizado, o valor de 1,15 M€, relativo a obras efetuadas em 2 frações autónomas no Lgº Martim Moniz, em Lisboa, no âmbito de um Acordo Tripartido celebrado pela Sociedade com o Município de Lisboa e a ARSLVT, segundo o qual as duas frações autónomas onde se encontra a funcionar o Centro de Saúde serão adquiridas pela Sociedade e subseqüentemente permutadas com a ARSLVT, sendo-lhe também integralmente reembolsados os encargos decorrentes das obras efetuadas nas referidas frações, operação cuja concretização, mesmo no atual cenário, se espera que aconteça no ano em curso.

#### **II.2.1.6 – Caixa e Depósitos Bancários**

A rubrica “Caixa e Depósitos Bancários” totalizava, em 30 de junho de 2021, o montante de 24,05 M€, cerca de 9,54 M€ aquém do valor orçamentado. Este desvio é integralmente explicado pelo atraso / incumprimento, também este ano, no pagamento das rendas e compensações de diversas entidades públicas, inquilinas da Sociedade.

Como fica patente no que atrás se disse, a Sociedade sentirá no presente exercício dificuldades em, com base apenas na receita do ano, satisfazer os inúmeros compromissos a que tem de fazer face, avultando de entre eles, como já referido, o pagamento de cerca de 3,81 M€ de dividendo à acionista, de cerca de 12,30 M€ em IRC e de 24,90 M€ de dívida remunerada, acrescendo a esta última os respetivos encargos financeiros dos quais 355,72 m€ relativos ao segundo trimestre foram já atempadamente liquidados.

Nesse sentido, foi já dirigido à Tutela o pedido no sentido da obtenção da *waiver* que lhe permita, através da utilização do saldo de gerência de 2020, fazer face a parte dos compromissos atrás identificados.



### II.2.1.7 – Estado e Outros Entes Públicos

O valor da rubrica Estado e Outros Entes Públicos apresenta em 30 de junho de 2021 o montante de 313,3 m€ (Ativo) e de 8,02 M€ (Passivo), os quais comparam com os 324 m€ e 1,18 M€, respetivamente, de projeção para o período, tendo apresentado um desvio negativo no Ativo de 10,76 m€ e um desvio positivo no passivo de 6,84 M€. Sendo marginal a diferença no Ativo, semelhante subestimação do Passivo decorre do facto de, aquando da elaboração do PAO 2021, não terem sido incorporados os efeitos, em sede de IRC, das medidas excecionais de diferimento do prazo de cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da pandemia, designadamente, o benefício de 50% para as empresas com quebra de faturação superior a 20% (mas inferior a 40%). Estes montantes entram no balanço pelo valor líquido.

O quadro abaixo tem como finalidade demonstrar o efeito citado:

	<b>2ºT 2021 Orç.</b>	<b>2ºT 2021 Real</b>	<b>«»</b>
	<b>- 784.765,97</b>	<b>-7.530.521,50</b>	<b>-6.745.755,53</b>
Pagamento por conta	13.833.157,78	6.916.581,00	<b>-6.916.576,78</b>
Pagamento Adicional por conta	4.306.329,00	4.306.329,00	-
IRC estimado 2ºT2021	- 6.301.682,54	- 6.325.392,25	<b>- 23.709,71</b>
IRC Encerramento do período 2020	-12.622.570,21	-12.428.039,25	<b>194.530,96</b>

### II.2.1.8 – Outras Contas a Pagar (corrente)

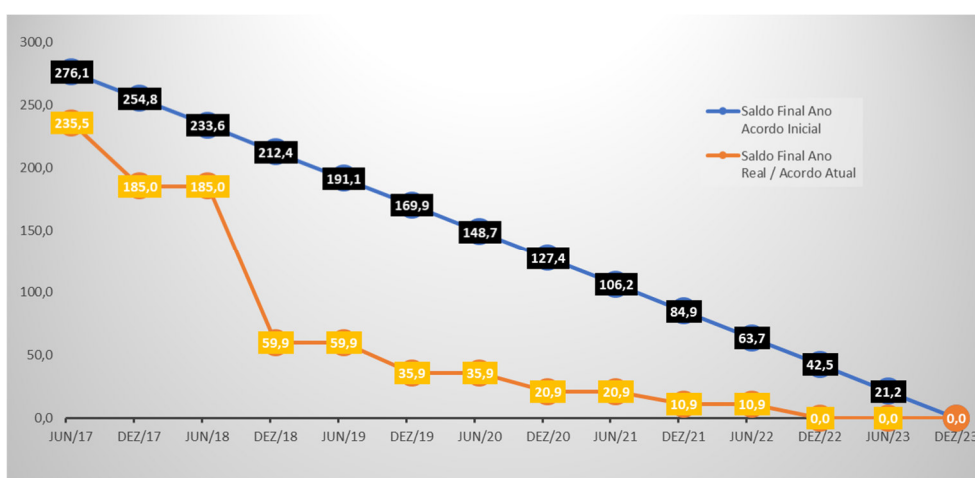
A rubrica "Outras Contas a Pagar - corrente" apresenta no final do 2º trimestre de 2021 um desvio de 166,95 m€ entre o valor real (16,25 M€) e o valor orçamentado (16,42 M€), montantes que se encontram divididos no Balanço entre Outras contas a pagar e Outras contas a pagar - imóveis. Esta diferença deve-se, essencialmente, ao facto do valor pago em 2012 pela prometida compra do terreno de Cabreiros/Alcabideche, no montante de 152,42 m€, se encontrar, à data da elaboração do PAO 2021, em adiantamento por conta de vendas, que no Balanço é registado nas Outras contas a pagar.

O valor apresentado no passivo corrente, de 14,96 M€, corresponde ao remanescente da dívida resultante da aquisição do terreno Bensaúde, em Lisboa, dívida que deverá ser amortizada no decurso do presente ano de 2021.

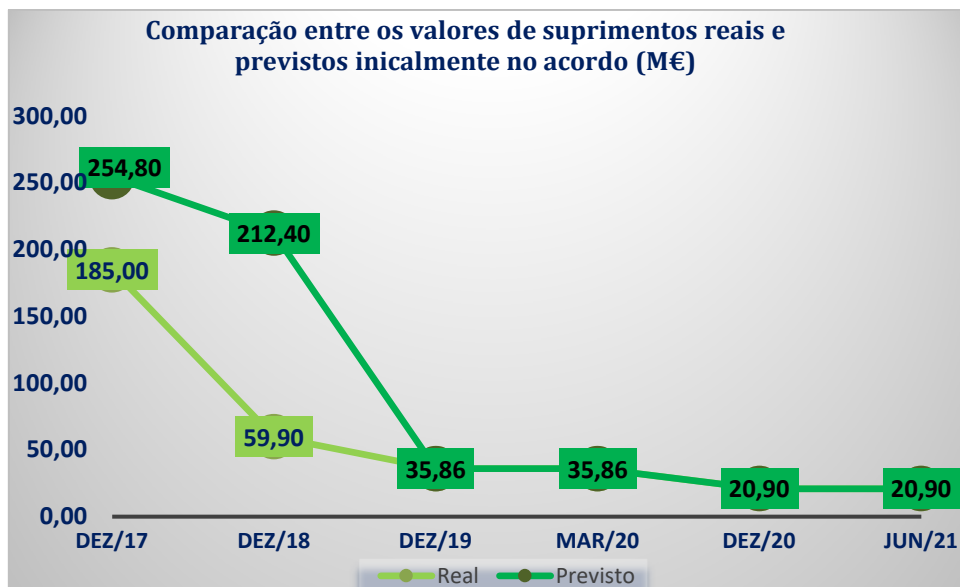
### II.2.1.9 – Financiamentos Obtidos (corrente e não corrente)

O valor de 20,96 M€ dos financiamentos obtidos (corrente e não corrente), em linha com o projetado para o período, compreende a dívida de suprimentos contraída junto do acionista.

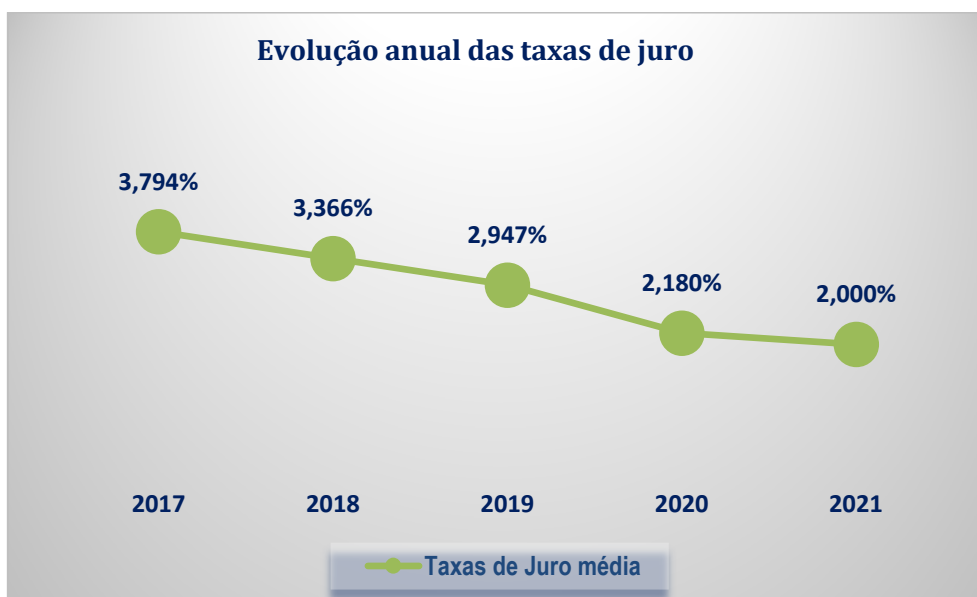
O gráfico seguinte apresenta, em M€, a comparação do montante de suprimentos em dívida no período 2017/2023 se efetuadas apenas as amortizações inicialmente previstas contratualmente, por comparação com a dívida resultante das amortizações antecipadas que no mesmo período se concretizaram.

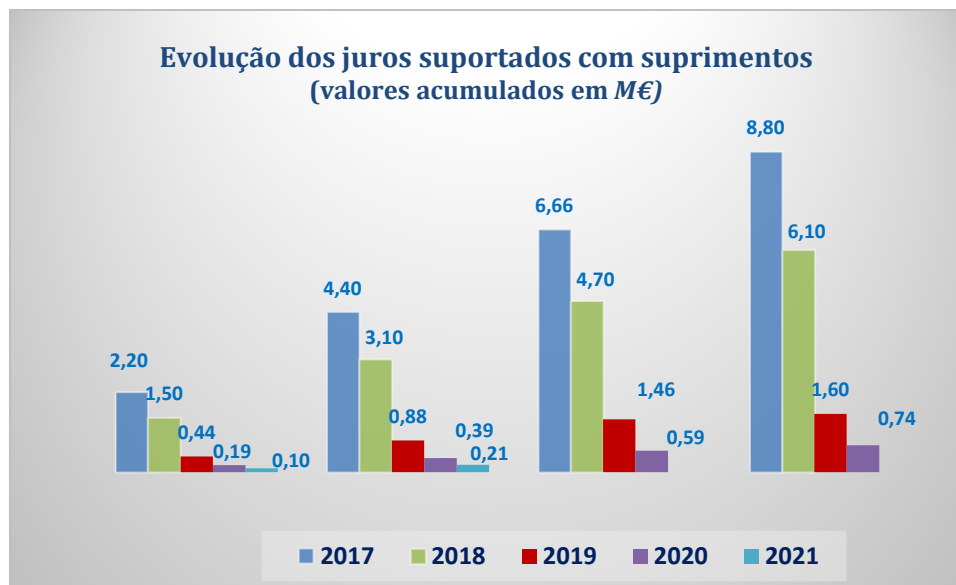


Em paralelo, tendo em conta que o Acordo de Suprimentos existente entre a Sociedade e a respetiva acionista, mercê das amortizações antecipadas efetuadas pela primeira nos exercícios anteriores - pagas todas as prestações vincendas até dezembro de 2022 no montante de cerca de 127,00 M€ e ainda boa parte dos 21,00 M€ vincendos em junho de 2023 - já se encontrava desfasado da realidade, o mesmo foi alterado em outubro de 2019, escalonando o pagamento da dívida (residual) existente para os três anos subsequentes. Assim, no presente ano, a amortização naquele prevista é de 10,00 M€ e em 2022, ano em que a dívida deverá ser integralmente liquidada, de 10,90 M€.



Os gráficos seguintes apresentam, respetivamente, a evolução anual da taxa de juro média que serve de indexante nos contratos de suprimentos e a evolução dos valores de juros suportados em cada trimestre e no acumulado de cada ano do período 2017/2021, desconhecendo-se se o contexto recessivo que atualmente se vive ditará ou não, no futuro próximo, a inversão da tendência de decréscimo da taxa de juro que se tem vindo a registar.





No decorrer do segundo trimestre foi paga a quantia de 0,207 m€ a título de juros de suprimentos.

### II.2.2. – Demonstração de Resultados (DR)

Apesar da conjuntura que tem vindo a afetar a atividade económica em geral, a Sociedade registava em 30 de junho de 2021 um **Resultado Líquido positivo de cerca de 14,71 M€**, o qual corresponde a um incremento de 10% face ao período homólogo. Não se verificaram, todavia, diferenças significativas (0,07%) entre o resultado líquido do 2º trimestre de 2021 (14,71 M€) e o orçamentado (14,70 M€) para o mesmo período.

Apesar do acima mencionado, destacamos os seguintes aspetos, no que diz respeito às diferenças apuradas entre o real e o orçamentado, no segundo trimestre do ano:

- A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresentou uma redução de 70,86%, sobretudo decorrente de uma execução muito aquém no domínio dos trabalhos em curso de inventariação e regularização de imóveis titulados pelo Estado, decorrentes da assunção pela Sociedade, por indicação da Tutela, de responsabilidades nesta área. Por contrapartida de tal despesa, foi prevista igualmente uma remuneração correspondente aos custos incorridos pela Sociedade acrescidos de um *fee* de gestão sobre os mesmos no montante de 4%, a qual, por não se ter ainda concretizado, contribuiu para a redução de 11,02% apurada na rubrica das Prestações de Serviço;

- Os Gastos com o Pessoal ficaram aquém do orçamentado em 122,17 m€, dado não ter sido concretizada a contratação de um colaborador para a área técnica, com efeitos a partir de janeiro de 2021, em substituição da saída ocorrida em 2019;
- A rubrica Imparidade (dividas a receber) regista uma diferença de 560,10 m€ entre o real e o orçamentado, dado não pressuporem as projeções orçamentais quaisquer ajustamentos por imparidades ou justo valor. Deste montante, 186,29 m€ resulta do incremento de saldos antigos de clientes e, 376,90 m€ relativos aos juros da dívida do Município de Santarém referido no ponto II.2.1.5. *supra*. Também contribuiu para esta diferença a reversão de imparidade, no montante de 3,09 m€, referente a uma dívida cujo *write-off*, dada a impossibilidade objetiva da respetiva cobrança, foi efetuado.
- Os Outros Gastos e Perdas ficaram 179,21 m€ abaixo do orçamentado, fruto da redução da taxa de juro aplicada à dívida da SAGESECUR (2,00%), face à orçamentada (2,18%);
- A rubrica de Juros e Gastos Similares Suportados, totalizou, no final do 2º trimestre, o montante de 208,20 m€, tendo ficado 9,06% aquém do estimado (228,94 m€), efeito, igualmente, da redução da taxa de juro de remuneração da dívida de suprimentos evidenciada no ponto anterior.

## Demonstrações Financeiras

## Referencial da Contabilidade Patrimonial (IFRS)

ESTAMO, SA	31-12-2020		30-06-2021		Unidade: Euro	
	Real	Orçamento	Real	1S_2021		
				Desvios		
Demonstração da Posição Financeira				Valor	%	
<b>Activo</b>						
<b>Activo não corrente</b>						
Activos fixos tangíveis	89.887,54	28.501,64	68.857,50	40.355,86	141,59%	
Propriedades de investimento	113.965.301,00	115.171.500,00	113.965.301,00	-1.206.199,00	-1,05%	
Activos intangíveis	169,57	73.044,09	84,67	-72.959,42	-99,88%	
Ativos sob direito de uso	69.738,09	49.675,24	52.800,63	3.125,39	6,29%	
Outras contas a receber	23.036.136,22	23.948.419,27	22.634.128,43	-1.314.290,84	-5,49%	
Activos por Impostos Diferidos	9.407.027,84	8.825.405,33	9.393.721,33	568.316,00	6,44%	
<b>Total do Activo não corrente</b>	<b>146.568.260,26</b>	<b>148.096.545,57</b>	<b>146.114.893,56</b>	<b>-1.981.652,01</b>	<b>-1,34%</b>	
<b>Activo corrente</b>						
Inventários	739.711.099,96	758.885.553,27	740.421.192,49	-18.464.360,78	-2,43%	
Clientes	57.039.098,02	36.872.593,44	70.429.273,78	33.556.680,34	91,01%	
Estado e Outros Entes Públicos	361.796,77	324.105,74	313.341,06	-10.764,68	-3,32%	
Outras contas a receber	6.420.827,82	5.662.600,03	6.152.212,90	489.612,87	8,65%	
Diferimentos	64.503,29	59.398,43	192.525,14	133.126,71	224,12%	
Caixa e Depósitos Bancários	16.836.175,26	33.595.209,94	24.054.378,05	-9.540.831,89	-28,40%	
<b>Total do Activo corrente</b>	<b>820.433.501,12</b>	<b>835.399.460,85</b>	<b>841.562.923,42</b>	<b>6.163.462,57</b>	<b>0,74%</b>	
<b>Total do Activo</b>	<b>967.001.761,38</b>	<b>983.496.006,42</b>	<b>987.677.816,98</b>	<b>4.181.810,56</b>	<b>0,43%</b>	
<b>Capital Próprio e Passivo</b>						
<b>Capital Próprio</b>						
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	0,00	0,00%	
Reservas Legais	3.141.852,52	4.613.494,52	4.506.165,67	-107.328,85	-2,33%	
Resultados Transitados	35.837.571,01	59.198.769,02	57.942.475,57	-1.256.293,45	-2,12%	
Resultado líquido do período	27.286.262,97	14.703.925,92	14.714.893,57	10.967,65	0,07%	
<b>Total do Capital Próprio</b>	<b>916.265.686,50</b>	<b>928.516.189,46</b>	<b>927.163.534,81</b>	<b>-1.352.654,65</b>	<b>-0,15%</b>	
<b>Passivo</b>						
<b>Passivo não corrente</b>						
Provisões	6.580.569,66	6.580.569,66	6.580.569,66	0,00	0,00%	
Financiamentos Obtidos	10.906.502,92	10.906.502,92	10.906.502,92	0,00	0,00%	
Contratos de locação financeira	39.493,51	30.942,35	39.493,51	8.551,16	100,00%	
Passivos por Impostos Diferidos	3.161.416,48	3.291.592,44	3.161.416,48	-130.175,96	-3,95%	
<b>Total Passivo não corrente</b>	<b>20.687.982,57</b>	<b>20.809.607,37</b>	<b>20.687.982,57</b>	<b>-121.624,80</b>	<b>-0,58%</b>	
<b>Passivo corrente</b>						
Fornecedores	97.013,67	207.984,24	144.098,76	-63.885,48	-30,72%	
Estado e outros entes públicos	1.832.244,24	1.179.341,93	8.022.305,49	6.842.963,56	580,24%	
Accionistas / Sócios	0,00	4.600.000,00	3.817.045,26	-782.954,74	-17,02%	
Financiamentos Obtidos - Suprimentos + juros	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00%	
Contratos de locação financeira	32.069,71	18.732,89	15.031,66	-3.701,23	-19,76%	
Outras contas a pagar	1.545.371,24	1.461.839,21	1.294.886,06	-166.953,15	-11,42%	
Outras contas a pagar - imóveis	14.960.164,64	14.960.164,64	14.960.164,64	0,00	0,00%	
Diferimentos	1.581.228,81	1.742.146,68	1.572.767,73	-169.378,95	-9,72%	
<b>Total Passivo corrente</b>	<b>30.048.092,31</b>	<b>34.170.209,59</b>	<b>39.826.299,60</b>	<b>5.656.090,01</b>	<b>16,55%</b>	
<b>Total do passivo</b>	<b>50.736.074,88</b>	<b>54.979.816,96</b>	<b>60.514.282,17</b>	<b>5.534.465,21</b>	<b>10,07%</b>	
<b>Total do Capital Próprio e do Passivo</b>	<b>967.001.761,38</b>	<b>983.496.006,42</b>	<b>987.677.816,98</b>	<b>4.181.810,56</b>	<b>0,43%</b>	

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	Execução 2020	Execução 6M_2020	6M_2021		1S_2021	
			Orçamento	Real	Desvíos	
					Valor	%
<b>Demonstração de Resultados por Natureza</b>						
<b>RENDIMENTOS E GASTOS</b>						
Vendas	0,00	0,00	0,00	152.425,00	152.425,00	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	0,00	0,00	0,00	-152.425,00	-152.425,00	-
<b>Margem bruta</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>
Prestações de Serviços	34.679.408,74	16.917.252,42	19.626.058,40	17.463.423,06	-2.162.635,34	-11,02%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.100.728,86	-1.180.348,97	-3.511.000,00	-1.023.009,08	2.487.990,92	-70,86%
Gastos Com o Pessoal	-853.502,05	-378.032,95	-496.279,00	-374.100,33	122.178,67	-24,62%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	-1.040.901,69	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Imparidade (dividas a receber)	-846.160,88	0,00	0,00	-560.105,36	-560.105,36	-
Aumentos / Reduções de justo valor	-1.206.199,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Outros Rendimentos e Ganhos	13.009.899,07	6.516.508,67	5.960.980,47	5.914.579,09	-46.401,38	-0,78%
Outros Gastos e Perdas	-2.242.941,67	-1.142.180,57	-375.339,08	-196.128,48	179.210,60	-47,75%
<b>Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>39.398.873,66</b>	<b>20.733.198,60</b>	<b>21.204.420,79</b>	<b>21.224.658,90</b>	<b>20.238,11</b>	<b>0,10%</b>
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-77.730,96	-56.358,96	-44.867,98	-39.536,94	5.331,04	-11,88%
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>39.321.142,70</b>	<b>20.676.839,64</b>	<b>21.159.552,81</b>	<b>21.185.121,96</b>	<b>25.569,15</b>	<b>0,12%</b>
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	735.517,07	74.647,84	75.000,00	63.364,32	-11.635,68	-15,51%
Juros e Gastos Similares Suportados	-1.040.179,76	-689.985,34	-228.944,35	-208.200,46	20.743,89	-9,06%
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>39.016.480,01</b>	<b>20.061.502,14</b>	<b>21.005.608,46</b>	<b>21.040.285,82</b>	<b>34.677,36</b>	<b>0,17%</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-12.428.039,25	-6.634.271,96	-6.301.682,54	-6.325.392,25	-23.709,71	0,38%
<b>Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos</b>	<b>26.588.440,76</b>	<b>13.427.230,18</b>	<b>14.703.925,92</b>	<b>14.714.893,57</b>	<b>10.967,65</b>	<b>0,07%</b>
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	697.822,21	0,00	0,00	0,00	0,00	-
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>27.286.262,97</b>	<b>13.427.230,18</b>	<b>14.703.925,92</b>	<b>14.714.893,57</b>	<b>10.967,65</b>	<b>0,07%</b>

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	Execução 2020	6M_2021		1S_2021	
		Orçamento (A)	Real	Desvios	
				Valor	%
<b>Demonstração de Fluxos de caixa</b>					
<b>Actividades Operacionais:</b>					
Recebimentos de clientes	33.042.441,04	25.408.915,17	10.153.104,14	-15.255.811,03	-60,04%
Pagamentos a Fornecedores	-3.364.041,96	-11.289.341,26	-1.467.640,76	9.821.700,50	-87,00%
Pagamentos ao Pessoal	-847.162,25	-496.279,00	-430.232,34	66.046,66	-13,31%
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	<b>28.831.236,83</b>	<b>13.623.294,91</b>	<b>8.255.231,04</b>	<b>-5.368.063,87</b>	<b>-39,40%</b>
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-18.609.459,80	0,00	0,00	0,00	-
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional	-14.558.831,23	-1.966.636,11	-813.987,98	1.152.648,13	-58,61%
<b>Fluxos de caixa das actividades operacionais</b>	<b>-4.337.054,20</b>	<b>11.656.658,80</b>	<b>7.441.243,06</b>	<b>-4.215.415,74</b>	<b>-36,16%</b>
<b>Actividades de Investimento</b>					
Recebimentos provenientes de:					
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos intangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Pagamentos respeitantes a:					
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	-10.315,83	-5.000,00	-1.484,54	3.515,46	-70,31%
Activos intangíveis	0,00	-75.000,00	0,00	75.000,00	-
	-10.315,83	-80.000,00	-1.484,54	78.515,46	-98,14%
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento</b>	<b>-10.315,83</b>	<b>-80.000,00</b>	<b>-1.484,54</b>	<b>78.515,46</b>	<b>-98,14%</b>
<b>Actividades de Financiamento</b>					
Recebimentos provenientes de:					
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Juros e Proveitos Similares	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Pagamentos respeitantes a:					
Financiamentos obtidos	-14.960.164,64	0,00	0,00	0,00	-
Juros e custos similares	-740.435,53	-226.007,88	-207.346,69	18.661,19	-
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-30.856,07	-13.674,50	-14.209,04	-534,54	3,91%
Dividendos	-14.959.322,12	0,00	0,00	0,00	-
	<b>-30.690.778,36</b>	<b>-239.682,38</b>	<b>-221.555,73</b>	<b>18.126,65</b>	<b>-7,56%</b>
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>	<b>-30.690.778,36</b>	<b>-239.682,38</b>	<b>-221.555,73</b>	<b>18.126,65</b>	<b>-7,56%</b>
<b>Variações de caixa e seus equivalentes</b>	<b>-35.038.148,39</b>	<b>11.336.976,42</b>	<b>7.218.202,79</b>	<b>-4.118.773,63</b>	<b>-36,33%</b>
<b>Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo</b>	<b>51.874.323,65</b>	<b>22.258.233,52</b>	<b>16.836.175,26</b>	<b>-5.422.058,26</b>	<b>-24,36%</b>
Variações ao perimetro					
Descobertos Bancários					
<b>Caixa e seus equivalentes no fim do periodo</b>	<b>16.836.175,26</b>	<b>33.595.209,94</b>	<b>24.054.378,05</b>	<b>-9.540.831,89</b>	<b>-28,40%</b>

**Notas Explicativas (A):**

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

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

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



### **III - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL**

#### **III.1. Recursos Financeiros globais disponíveis em 2021 e principais fontes de financiamento**

No exercício de 2021, como nos anteriores, a atividade da Sociedade continua a ser assegurada por via das receitas próprias - vendas de imóveis / arrendamentos / prestação de serviços - sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

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

#### **III.2. Recursos Utilizados**

##### **III.2.1. Análise**

##### **III.2.1.1 – Recursos Financeiros**

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

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista vs. a arrecadada no período de janeiro a junho de 2021:

## Controlo Orçamental da Receita - 2.º Trimestre de 2021

Euro

Classificação económica		Previsões iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas e reembolsos emitidos (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)
<b>FORTE DE FINANCIAMENTO 513:</b>											
<b>04</b>	<b>TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES</b>	<b>0</b>	<b>282.343</b>	<b>282.342</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>282.342</b>	n.d.	0%
04.02.99	Multas e penalidades diversas	0	282.343	282.342	0	0	0	0	282.342	n.d.	0%
<b>05</b>	<b>RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE</b>	<b>0</b>	<b>1.558.643</b>	<b>1.558.643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.558.643</b>	n.d.	-
05.03.04	Administração Local	0	1.558.643	1.558.643	0	0	0	0	1.558.643	n.d.	0%
<b>07</b>	<b>VENDA BENS E SERV. CORRENTES</b>	<b>64.524.078</b>	<b>64.524.078</b>	<b>57.340.919</b>	<b>23.587.063</b>	<b>35.006</b>	<b>10.012.246</b>	<b>10.009.977</b>	<b>70.880.730</b>	16%	16%
07.02.02	Estudos, Pareceres, Proj. e Cons.	4.160.000	4.160.000	0	0	0	0	0	0	0%	0%
07.02.99	Outros	500.000	500.000	210.415	368.031	7.523	108.576	106.323	462.348	21%	21%
07.03.02	Rendas de Edifícios	48.592.117	48.592.117	38.091.018	20.653.091	27.483	9.903.670	9.903.654	48.812.956	20%	20%
07.03.99	Outros	11.271.961	11.271.961	19.039.485	2.565.941	0	0	0	21.605.427	0%	0%
<b>08</b>	<b>OUTRAS RECEITAS CORRENTES</b>	<b>0</b>	<b>3.072</b>	<b>0</b>	<b>3.072</b>	<b>0</b>	<b>3.072</b>	<b>3.072</b>	<b>0</b>	n.d.	100%
08.01.99	Outras	0	3.072	0	3.072	0	3.072	3.072	0	n.d.	100%
<b>09</b>	<b>VENDAS DE BENS INVESTIMENTO</b>	<b>10.293.753</b>	<b>10.293.753</b>	<b>28.709.555</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146.876</b>	<b>146.876</b>	<b>28.562.679</b>	1%	1%
09.03.04	Adm. Pública - Adm. Central - SFA	10.293.753	10.293.753	28.709.555	0	0	146.876	146.876	28.562.679	1%	1%
<b>15</b>	<b>REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS</b>	<b>0</b>	<b>45.844</b>	<b>0</b>	<b>45.843</b>	<b>0</b>	<b>45.843</b>	<b>45.843</b>	<b>0</b>	n.d.	-
15.01.01	Receitas Consignadas-RNAP	0	45.844	0	45.843	0	45.843	45.843	0	n.d.	100%
<b>FORTE DE FINANCIAMENTO 522:</b>											
<b>16</b>	<b>SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR</b>	<b>0</b>	<b>16.592.021</b>	<b>0</b>	<b>16.592.020</b>	<b>0</b>	<b>16.592.020</b>	<b>16.592.020</b>	<b>0</b>	n.d.	100%
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	0	16.592.021	0	16.592.020	0	16.592.020	16.592.020	0	n.d.	100%
<b>TOTAL</b>		<b>74.817.831</b>	<b>93.299.754</b>	<b>87.891.459</b>	<b>40.227.999</b>	<b>35.006</b>	<b>26.800.057</b>	<b>26.797.788</b>	<b>101.284.394</b>	<b>36%</b>	<b>29%</b>

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

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

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

O agrupamento “05 - Rendimentos da propriedade” diz respeito aos montantes da atualização do preço e aos juros de mora aplicados à dívida da CML em 2019 e 2020, mas ainda não pagos.

O agrupamento “07 - Vendas de bens e serviços correntes” reflete a execução em 42% da receita liquidada (faturada) no 2º trimestre de 2021 (execução acumulada) de rendas e compensações.

O agrupamento “08 - Outras receitas correntes” reflete o recebimento do IEFP do subsídio legalmente previsto pela conversão de 2 contratos de trabalho a termo certo em contratos de trabalho sem termo ocorrida em 2019.

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

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

O agrupamento 16 - Saldo da gerência anterior, no montante de 16,6 M€, dado o facto da Sociedade ter o estatuto de Entidade Pública Reclassificada (EPR), foi integrado em receita no valor transitado, tendo sido, pela Direção-Geral do Orçamento (DGO) devidamente validado e integrado no portal SOL.

## b) Análise da Despesa

## Controlo Orçamental da Despesa - 2.º Trimestre de 2021

*Euro*

Classificação económica		Dotações iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos (5)	Descativos (6)	Compromissos assumidos (7)	Despesas pagas			Diferenças		Grau de execução orçamental das despesas		
Código (1)	Descrição (2)						Ano (8)	Dotação não comprometida (9)=(4)-(5)+(6)-(7)	Saldo (10)=[(4)-(5)+(6)]-(8)	Compromissos por pagar (11) = (7)-(8)	Face à Dot. Inicial (12)=(8)/[(3)-(5)+(6)]	Face à Dot. Corrigida (12)=(8)/[(4)-(5)+(6)]		
<b>FONTE DE FINANCIAMENTO 513</b>														
01	DESPEAS COM O PESSOAL	992.558	992.558	0	0	469.354	435.773	523.204	556.785	33.581		44%	44%	
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	6.916.207	6.916.207	4.408.922	0	2.137.684	1.049.966	369.601	1.457.319	1.087.719		42%	42%	
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	781.894	781.894	0	0	355.719	355.719	426.175	426.175	0		45%	45%	
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	20.047.479	20.047.479	1.618.227	0	424.469	147.784	18.004.783	18.281.468	276.684		1%	1%	
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	31.390.948	31.390.948	0	0	1.151.234	757.126	30.239.714	30.633.822	394.108		2%	2%	
10	PASSIVOS FINANCEIROS	10.000.000	10.000.000	0	0	0	0	10.000.000	10.000.000	0		0%	0%	
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	4.600.000	4.600.000	0	0	0	0	4.600.000	4.600.000	0		0%	0%	
<b>TOTAL FF 513</b>		<b>74.729.086</b>	<b>74.729.086</b>	<b>6.027.149</b>	<b>0</b>	<b>4.538.460</b>	<b>2.746.368</b>	<b>54.163.477</b>	<b>55.955.569</b>	<b>1.792.092</b>		<b>4%</b>	<b>4%</b>	

Com referência ao quadro acima apresentado, os agrupamentos de maior expressão ao nível do projeto de orçamento são o agrupamento 11 - Outras Despesas de Capital (onde se contabilizam os dividendos) e o agrupamento 10 - Passivos financeiros (financiamento com a natureza de suprimentos). Para além dos atrás referidos, outros agrupamentos fazem sentir o respetivo peso no orçamento, designadamente, o agrupamento 06, por via do IRC (do período, pagamentos por conta e pagamento adicional), o agrupamento 07 que contempla o remanescente da dívida resultante da compra do terreno Bensaúde e o agrupamento 11 que contempla o pagamento dos dividendos à acionista.

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

Com uma execução de 42% face às dotações corrigidas líquidas de cativos, o agrupamento de aquisição de bens e serviços traduz a atividade operacional corrente da Sociedade, ou seja, a promoção de levantamentos topográficos e projetos, a contratação de prestadores de

serviços especializados nas mais diversas áreas sobretudo na área técnica (manutenção de PT's, de sistemas de AVAC, de manutenção geral de edifícios, de fiscalização de obra, de segurança e coordenação em obra), avaliações várias, as obrigações de segurança e limpeza não apenas no edifício ocupado pela Sociedade mas nos inúmeros edifícios que tem arrendados (com custos debitados subseqüentemente aos inquilinos e com idêntico reflexo na receita) bem como, inúmeras outras obrigações de manutenção - reparações de coberturas, fachadas e empenas, de canalizações, de elevadores, de AVAC, de instalações elétricas - que, enquanto Proprietária e/ou Senhoria, a carteira de imóveis da Sociedade, para a mesma inexoravelmente acarreta.

Acrescenta-se que, com a entrada em vigor da Lei do Orçamento do Estado para 2021, foram aplicadas as cativações decorrentes daquela norma, as quais corresponderam, no agrupamento 02 - aquisição de bens e serviços, a cerca de 64% face à dotação inicial. Deste modo, não apenas poderá ficar inviabilizada a consecução dos trabalhos de inventariação e regularização do património imobiliário público como, em acréscimo, pode também ficar comprometida a atividade operacional da Sociedade, a qual, recorde-se, assenta na gestão de uma carteira de mais de 300 imóveis espalhados por todo o território nacional (edifícios de escritórios, frações de serviços, tribunais, quartéis, instalações de segurança) boa parte deles arrendados/utilizados por serviços públicos e muitos dos quais (Comando Metropolitanos de Lisboa da PSP, IFAP, todos os serviços de finanças) em edifícios sujeitos ao regime da propriedade horizontal em que a Sociedade atua como qualquer outro condómino.

Faz-se uma vez mais notar, que as preocupações acrescidas de segurança - incluindo as de segurança e higiene no trabalho- decorrentes da atual situação pandémica, farão incrementar os custos de gestão dos edifícios arrendados que a Sociedade tem em carteira, seja por via de novas e reforçadas preocupações e trabalhos em termos de ventilação e climatização e circulação do ar, seja por via de desinfecções recorrentes e periódicas associadas ao incremento dos trabalhos de limpeza, seja até por aquisição de consumíveis (máscaras, gel

desinfetante, etc.), incremento de custos que a rubrica de FSE's inevitável e provavelmente terá de vir a espelhar.

Em paralelo, porque atividade essencial à potenciação do valor dos ativos, estimou-se, para o presente exercício de 2021, um valor em estudos e projetos de 350,00 m€, não apenas para o prosseguimento da atividade de promoção imobiliária na vertente de dotar os ativos que dele careçam de um quadro urbanístico estável que diminua o prémio de risco exigido por eventuais e futuros interessados, como para apoio ao segmento do arrendamento, cada vez mais crucial na geração de receitas da Sociedade, por via do licenciamento de obras de reconversão em edifícios de escritórios que dos mesmos necessitam.

Esclarece-se igualmente que, também nesta rubrica, é acomodado um montante destinado ao pagamento de comissões sobre as vendas, o qual não pode deixar de existir sob pena de comprometer, a qualquer altura, a possibilidade de concretizar uma operação (maior) por via da impossibilidade do pagamento da comissão em causa.

#### **III.2.1.2. – Recursos Humanos**

A execução em 44% da despesa orçamentada em gastos com pessoal face aos expeáveis 50%, traduz o facto de, dado o contexto e contrariamente às projeções efetuadas no PAO 2021, a Sociedade não haver procedido à substituição do colaborador que se reformara em agosto de 2019, adiando assim a despesa decorrente desta contratação para o decorrer, provavelmente, do próximo exercício de 2022.

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

#### **III.3. Resultados Previstos e Análise de Desvios**

Apesar do desafiante e difícil cenário que se arrasta há mais de um ano, os dados atrás expostos permitem concluir que o segundo trimestre do exercício encerra, ainda assim, com

um desempenho favorável da execução orçamental, com a cobrança das receitas de rendas e compensações, ainda que substancialmente inferior à prevista, a superar a despesa efetivamente paga no mesmo período, a qual, compreensivelmente e atento o desiderato de uma gestão orçamental equilibrada, revela taxas de execução manifestamente aquém das que se haviam orçamentado.

Reitera-se igualmente o que se vem referindo em anteriores documentos de idêntica natureza: a impossibilidade de cobrança de aproximadamente 58% do montante faturado em rendas e compensações, ainda que parcialmente corrigido no final do ano como tem vindo a ocorrer, sobretudo num contexto em que o segmento de venda de imóveis tenderá a perder a respetiva importância, justifica que a Sociedade mantenha em carteira, salvo operações pontuais, os imóveis geradores do montante remanescente, sob pena de comprometer definitivamente a tesouraria respetiva e a capacidade de financiar a respetiva atividade operacional e de solver os seus compromissos.

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

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

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

Lisboa, 27 de julho de 2021

O Conselho de Administração

---

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Presidente

---

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha

Vice-Presidente

---

Eng.º Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

---

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal Não Executivo



#### **IV – RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL**