

ESTAMO



RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE

PRIMEIRO SEMESTRE

ANO 2022

REFERENCIAIS:

CONTABILIDADE PATRIMONIAL (IFRS)

CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

ÍNDICE

I - INTRODUÇÃO / SUMÁRIO EXECUTIVO	4
I.1 - ENQUADRAMENTO	4
I.2 - MISSÃO E OBJETIVOS.....	5
I.3 - ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA 2022.....	6
II - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PATRIMONIAL	10
II.1 - ATIVIDADE DO PERÍODO	10
II.1.1 - COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS.....	10
II.1.2. - RENDAS, COMPENSAÇÕES e INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS	11
II.1.3 - GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS	12
II.2 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL	14
II.2.1. - Demonstração da Posição Financeira.....	14
❖ Propriedades de Investimento	15
❖ Inventários.....	16
❖ Clientes	16
❖ Outras Contas a receber (corrente e não corrente).....	17
❖ Acionistas/Sócios (corrente).....	19
❖ Provisões	19
❖ Financiamentos Obtidos (corrente)	19

II.2.2. - Demonstração de Resultados (DR).....21

III - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL.....26

III.1. Recursos Financeiros globais disponíveis em 2022 e principais fontes de financiamento..
26

III.2. Recursos Utilizados.....27

III.2.1. Análise.....27

III.2.1.1 - Recursos Financeiros.....27

III.2.1.2. - Recursos Humanos.....30

III.3. Resultados Previstos e Análise de Desvios.....30

IV - RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL.....32

NOTA PRÉVIA

O Plano de Atividades e Orçamento para 2022 (PAO 2022), foi tempestivamente submetido pela ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (adiante Sociedade ou ESTAMO) nos meios próprios em setembro de 2021, tendo merecido a aprovação da respetiva Tutela, a Secretaria de Estado do Tesouro, após parecer favorável da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), pelo Despacho n.º 30/2022, de 15 de janeiro do corrente. 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.

Dado o facto de o Orçamento de Estado para o presente ano de 2022 ter sido aprovado em 27 de junho, o qual entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, dia 28 de junho, o primeiro semestre ficou subordinado um regime de duodécimos, ainda que a execução de despesa (em termos macro) tenha sido em tudo semelhante à de 2021. Porém, por força da aplicação do Decreto-Lei n.º 126-C/2021, de 31 de dezembro, a execução orçamental em contabilidade pública assentou nos mapas orçamentais que especificam as despesas, aprovados pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro, na sua redação atual, ajustados das alterações orçamentais ocorridas durante a execução orçamental do ano de 2021, ou seja, utilização das previsões e das dotações corrigidas com base no orçamento de 2021.

Já no que à contabilidade patrimonial se refere, os desvios apresentados são aferidos em face das projeções constantes do referido PAO 2022.

Relativamente às demonstrações financeiras constantes da seção II (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).

Face ao que atrás se expôs, torna-se ainda mais natural a nem sempre coincidência de critérios entre a ótica da contabilidade orçamental e a da contabilidade patrimonial.

I - INTRODUÇÃO / SUMÁRIO EXECUTIVO

I.1. - ENQUADRAMENTO

Já após o fecho do semestre, mais concretamente a 01 de julho de 2022, assumiu funções um novo Conselho de Administração nomeado pelo acionista único, do qual fazem parte, neste momento, dois administradores executivos, termos em que a assinatura do presente relato deve ser assumida apenas e só com o conteúdo institucional devido.

Ficam, ainda assim, duas notas preliminares, referentes a aspetos traduzidos neste REO e que justificarão no futuro próximo 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 novos desafios de um processo de reorganização que no curto prazo terá de ser concretizado.

Constituída em 18 de agosto de 1993, o capital social de ESTAMO, totalmente realizado, é, na atualidade, de 850,00 M€ sendo detido integralmente pela PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A.

Fruto da alteração estatutária introduzida em 2017, a Sociedade 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. Ou seja, um objeto em tudo idêntico ao de qualquer outra sociedade imobiliária.

A respetiva equipa de colaboradores conta, à presente data, com 9 elementos, essencialmente vocacionados para funções técnicas, comerciais e jurídicas, aos quais se junta, como previamente referido, uma equipa de gestão com 2 membros executivos, encontrando-se ainda em aberto 1 membro executivo e 1 membro não executivo. As restantes funções inerentes ao funcionamento da Sociedade são asseguradas em regime de partilha de recursos humanos 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 despende 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 2022

O ano em curso está envolto em diversos desafios de múltiplas naturezas.

Aos efeitos da pandemia teve na atividade económica em geral e no imobiliário em particular, ainda não comente dissipados, soma-se agora, com maior e incontestável premência, as ondas de choque decorrentes do conflito bélico entre a Rússia e a Ucrânia, com o contexto macroeconómico marcado pela acentuada subida da taxa de inflação e pela escassez de matérias-primas.

No contexto, as dúvidas quanto à atuação do BCE no que à definição das taxas diretoras respeita avolumam-se, sendo cada vez mais prováveis aumentos adicionais das taxas de juro de curto prazo, para além do já concretizado em julho (0,50% de aumento), à semelhança do que desde finais de 2021 vem acontecendo com as taxas de juro de médio e longo prazo.

Numa economia mais frágil e pequena como a portuguesa, o contexto internacional poderá afetar de sobremaneira o desempenho económico, tornando ainda mais exigente a necessidade de executar o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e o expressivo montante de fundos que o mesmo pressupõe, de forma rápida, plena e eficiente.

Pelos dados divulgados nos últimos seis meses, tudo indica que a pandemia se encontra já na sua fase terminal, não sendo, por ora, previsível o seu ressurgimento. Todavia, alguns setores económicos continuarão, muito provavelmente, com níveis de atividade abaixo da verificada em 2019, como é o caso do setor do Turismo.

Quanto às consequências imprevisíveis do conflito entre a Rússia e a Ucrânia, para além dos efeitos humanos e geopolíticos devastadores que se verificam, poderá igualmente vir a condicionar fortemente a recuperação das economias, especialmente das europeias, não sendo neste momento claros os danos, respetiva dimensão e prazo na componente económica. Só a certeza de que os mesmos irão a ocorrer, como a subida galopante da taxa de inflação associada à desaceleração do crescimento económico das grandes (e das médias e pequenas) economias mundiais deixa antever.

No que à Sociedade respeita, a pressão que as políticas públicas de habitação continuarão a impor à respetiva carteira e os acrescidos constrangimentos aos procedimentos de venda de imóveis, determinarão, provavelmente, tal como sucedido em 2021, sérias dificuldades no cumprimento do objetivo de valorizar os imóveis do seu portfolio, com vista à sua rendibilização no mercado do arrendamento ou à sua alienação.

Ainda assim, manter-se-á a aposta na atividade do arrendamento, procurando o incremento da respetiva área bruta locável de escritórios, algo que a afetação de boa parte dos seus

imóveis à gestão por outras entidades, sem prejuízo dos bons propósitos a que os mesmos se destinam, igualmente dificulta/inviabiliza.

Por tal facto e, não obstante contratualmente não fosse dela tal obrigação, a Sociedade pretende continuar a aposta iniciada em 2020 de regularização cadastral e matricial dos imóveis de que, largos anos volvidos e apesar de integralmente pago o respetivo preço, continua ainda como promitente compradora, de modo que os mesmos integrem a sua carteira de inventários, tornando possível a formalização dos respetivos contratos de arrendamento.

Em termos de liquidez, o ano de 2022 será particularmente exigente. Com um saldo de gestão de somente 3,78 M€ por via do cumprimento integral das responsabilidades previstas em orçamento no exercício de 2021 (especialmente a amortização de dívida, o pagamento de dividendos e de impostos), para além de garantir a sua atividade corrente, a Sociedade terá de fazer face às obrigações fiscais em sede de IRC - 15,5 M€ -, pagar os dividendos (5,11 M€) que foram aprovados em Assembleia Geral e amortizar o valor remanescente da dívida de suprimentos (10,91 M€), o que só será possível, sem a venda de ativos "core", se algumas das suas principais devedoras liquidarem parte substancial da dívida respetiva.

Dados os riscos colocados pela tesouraria à atividade da Sociedade, em 2022 manter-se-ão os reforçados procedimentos internos de cobrança, tentando limitar o óbvio crescimento exponencial que o saldo de clientes algumas vezes atingiu no passado e garantindo a liquidez necessária à solvência de todos os compromissos.

Os riscos colocados pela tesouraria na atividade da Sociedade poderão, inclusivamente, vir a cercear alguns dos seus propósitos, designadamente no que à entrada em força no segmento do alojamento de estudantes respeita, o qual, não obstante as subvenções do PRR, exigirá igualmente a mobilização de recursos financeiros próprios, sem garantia de taxas de retorno minimamente adequadas.

A admitir a entrada pela Sociedade no segmento de alojamento estudantil, na sequência da solicitação para tal efetuada pela Tutela da Sociedade, e a bem-sucedida sequência das três manifestações de interesse na obtenção de financiamento ao abrigo do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR) entregues em tal âmbito, para além da necessidade de capitais próprios, a Sociedade terá igualmente de reforçar os respetivos meios humanos, dado o elevado nível de exigência que o prazo de concretização dos projetos (finais de 2025) imporá a toda a sua estrutura.

Em matéria de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, caberá ao Estado decidir, designadamente neste contexto de mudança de Administração, 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 e que o conflito bélico já desenha, outras prioridades deverão ocupar o respetivo lugar.

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. 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.

Merecerá neste âmbito especial ponderação as condições de formalização e concretização do previsto nos Decretos-Lei n.º 94/2019; 30/2019; 150/2017 e n.º 82/2022, quer seja pelas exigências legais e regulamentares, quer seja pelo modelo de negócio associado e respetivas exigências de autofinanciamento.

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 que a Sociedade superará os distintos desafios que 2022 trará consigo, bem como os dos anos seguintes, continuando a exibir resultados tão consistentes como aqueles que até aqui tem apresentado.

II - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PATRIMONIAL

II.1 - ATIVIDADE DO PERÍODO

II.1.1 - COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Durante os primeiros seis meses de 2022, a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel, em linha com o verificado nos períodos homólogos do triénio antecedente- 2019/2021. Igualmente, não se registou qualquer venda nos primeiros seis meses do ano.

O gráfico que se segue apresenta, **em M€**, a evolução do valor de venda de imóveis relativamente ao quinquénio de 2018/2022, por referência ao primeiro semestre e ao acumulado de cada ano do período (apresentando-se, relativamente a 2022, como acumulado do ano, o montante resultante das projeções para o período).



II.1.2. - RENDAS, COMPENSAÇÕES E INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS

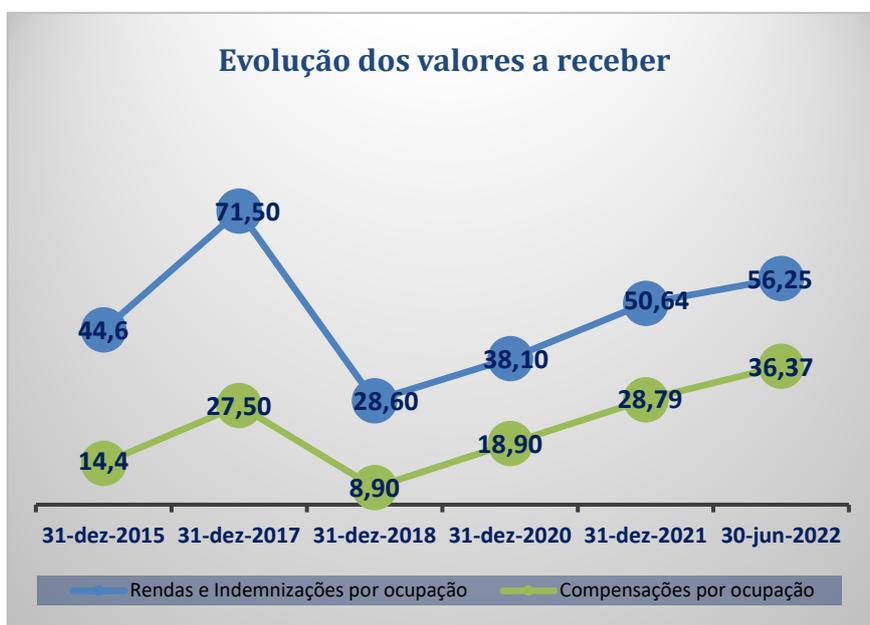
Os proveitos com as rendas e indemnizações por ocupação (17,39 M€) e compensações por ocupação de imóveis (6,02 M€) ascendiam, em 30 de junho de 2022, a 23,41 M€, mantendo-se praticamente constantes face ao período homólogo (23,18 M€) em face da estabilidade dos contratos vigentes.

A dívida acumulada de clientes resultante de rendas, indemnizações, compensações e refaturações de consumos, faturadas e não pagas, totalizava, no final do 1º semestre, cerca de 92,65 M€ (31dez21: 79,43 M€ e 30jun21: 70,42 M€) revelando a mesma tendência de incremento progressivo registada em anos anteriores. Em suma, dos cerca de 3,90 M€ de rendas e compensações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 1,73 M€ foram efetivamente recebidos, montante que, em qualquer caso, compara com os cerca de 1,67 M€ recebidos em média e mensalmente, no período homólogo. Com efeito, regista-se positivamente a evolução da taxa média de recebimentos no primeiro semestre de

2022 de 43,3%, por comparação com a de 42% registada no 1º semestre do ano transato, traduzindo-se num aumento de fundos recebidos no valor de 388 m€.

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, implicam o pagamento, em 2022, de cerca de 15,5 M€ em IRC, de 5,11 M€ em dividendos e de 10,96 M€ de dívida remunerada acrescida dos respetivos encargos, sendo de inquestionável importância o contributo do saldo de gerência de 2021 (3,78 M€) cuja utilização para a respetiva afetação em despesa, no caso ao pagamento (parcial) do IRC, foi já solicitada.

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



II.1.3 - GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS

Conforme se deu conta no documento de prestação de contas de 2021, tendo em conta que a alteração da fórmula de cálculo do Rácio de Eficiência Operacional (REO) que vigorou no triénio 2019/2021, por efeito da perda de importância do segmento de vendas em face das restrições que ao mesmo as novas políticas públicas de habitação impuseram, deixou de ter razão de ser, o PAO 2022 retomou a fórmula de cálculo constante das Instruções relativas à sua elaboração. Com efeito, a ausência ou atividade diminuta do segmento de vendas eliminaram as distorções que a componente de CMVMC implicava no referido ratio, justificando o abandono de uma fórmula adotada para permitir à Sociedade cumprir o desígnio da acionista - incremento exponencial do segmento de vendas - evidenciando em simultâneo os efeitos de uma gestão enxuta de quaisquer redundâncias ou sobrecustos como, aliás, a análise das componentes de gastos de pessoal e de FSE's, de *per si*, sempre o evidenciaram.

Deste modo, apresenta-se seguidamente o quadro com os dados do Rácio de eficiência operacional relativo ao primeiro semestre de 2022 de acordo com a fórmula indicada nas instruções de preparação do Plano de Atividades e Orçamento de 2022:

	<i>unidade: euros</i>		
	1S2022	1S2021	Ano 2021
GO	1.382.527,97	1.549.534,41	9.494.600,65
CMVMC	-	152.425,00	6.626.392,75
FSEs	1.023.047,10	1.023.009,08	2.034.939,81
Gastos com pessoal	359.480,87	374.100,33	833.268,09
VN	23.494.673,58	23.482.945,48	57.313.892,48
Vendas	-	152.425,00	10.531.630,85
Prestações de Serviços	17.474.738,19	17.463.423,06	35.044.795,37
Compensações	6.019.935,39	5.867.097,42	11.737.466,26
Rácio GO/VN	5,9%	6,6%	16,6%

O rácio de eficiência de junho de 2022 face ao seu homólogo de 2021 registou uma melhoria significativa (-0,71% face ao período homólogo) tendo o mesmo resultado dos seguintes efeitos conjugados:

1. Gastos de pessoal: os custos de estrutura sofreram uma redução homóloga de 1,04% mercê da redução dos Gastos com Pessoal em 14,62 m€, explicada pela baixa prolongada

- de uma colaboradora da Sociedade e pelo facto do Quadro de Pessoal (e Órgãos Sociais) se ter mantido inalterado;
2. Os FSE's mantiveram-se inalterados relativamente ao período homólogo, sendo que não fora o incremento dos gastos relativos aos trabalhos de inventariação e regularização de imóveis de Estado que atingiram no primeiro semestre de 2022 os 89,4 m€ (vs. 58,3 m€ contabilizados no período homólogo de 2021) e os FSE's ter-se-iam reduzido em 31,1 m€ ou seja 3%. Refira-se 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.
 3. Serviços Prestados e Compensações: aumento em termos homólogos de 163,84 m€ nas rendas e compensações faturadas, efeito conjugado da (i) alienação do imóvel do Antigo Hospital do Desterro em dezembro de 2021 (26,5 m€/mês) e da desocupação por um privado de um piso no imóvel da Rua Braamcamp, 90 e (ii) do novo arrendamento da área devoluta deste último imóvel a partir de março de 2022 e (iii) da atualização legal das rendas e compensações (0,43% e 2,74% respetivamente).

II.2 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

II.2.1. - DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA

O valor do Ativo da Sociedade era de 991,88 M€ a 30 de junho de 2022, evidenciando um aumento de cerca de 17,99 M€ face ao fecho de contas de 2021 (973,88 M€), ou seja, cerca de 1,85%, resultado, em boa parte, do incremento desde final do ano transato e até ao final do primeiro semestre do saldo de Clientes em 13,22 M€, e ainda de 3,15 M€ no saldo de Caixa e Depósitos Bancários. Também os inventários registaram um aumento de 1,97 M€ face ao valor de 2021, pelo efeito combinado, em sentido positivo, das intervenções nos imóveis realizadas no período (1,93 M€) e da capitalização do montante do IMT (37,25 m€).

Comparando o Ativo da Sociedade a 30 de junho de 2022 com o orçamentado a essa data, verifica-se um desvio positivo de 4,65 M€ (+0,47%) explicado por uma variação positiva na rubrica de clientes (+33,27 M€) não totalmente anulada por uma redução de Caixa e Depósitos Bancários (-14,03 M€) e de Inventários e Propriedades de Investimento (efeito combinado de (-14,47 M€) devido à menor execução do investimento em imóveis do que o orçamentado e do impacto, como habitualmente não considerado em orçamento, das avaliações efetuadas no final de 2021).

O valor total do passivo no final do 1º semestre de 2022 era de 38,89 M€ (31dez21: 31,20 M€) apresentando um aumento de 4,67% face ao valor orçamentado (1,73 M€) para o mesmo período. O incremento relativamente ao valor registado no encerramento do exercício transato - cerca de 7,69 M€ - fica a dever-se, essencialmente, por um lado, ao registo do dividendo distribuído ainda no 1º trimestre de cerca de 5,11 M€, aprovado, sob proposta do Conselho de Administração, em Assembleia Geral do passado dia 30 de março.

Os desvios registados na Demonstração da Posição Financeira entre as projeções e o real do 1º semestre de 2022 (991,88 M€ *versus* 987,23 M€) explicam-se pelo conjunto das principais variações:

❖ **PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO**

O valor apresentado em 30 de junho de 2022, na rubrica “Propriedades de Investimento” foi de 116,54 M€ o qual, comparado com o valor orçamentado para o mesmo período de 113,96 M€, representa um desvio positivo de cerca de 2,58 M€. Este desvio, decorrente das avaliações de justo valor de mercado efetuadas no encerramento do exercício de 2021, é explicado pelo facto de aquando da elaboração do PAO 2022, como todos os anos e porque insuscetível de antecipação, não ter sido considerado qualquer efeito decorrente dos ajustamentos ao justo valor de mercado.

❖ INVENTÁRIOS

A rubrica “Inventários” totalizava em 30 de junho de 2022 o montante de 737,03 M€, tendo registado uma diminuição de cerca de 2,26% face ao valor orçamentado de 754,08 M€. O desvio de 17,05 M€ face ao valor orçamentado é explicado, fundamentalmente, pelo efeito conjugado da não capitalização nos imóveis dos custos decorrentes de várias empreitadas e impostos que se encontravam previstas - 9,98 M€ no encerramento de 2021 mais 9,03 M€ no 1º semestre de 2022 - empreitadas cuja concretização, em virtude da pandemia e, mais recentemente, mercê do incremento exponencial dos preços de construção, acabou por ser protelada no tempo. E pelo incremento nos inventários no 1º semestre de apenas 1,97 M€ das intervenções nos imóveis realizadas no período e da capitalização do montante do IMT acima referido.

❖ CLIENTES

O valor da rubrica “Clientes” apresentava, no final do 1º semestre de 2022, o montante de 92,65 M€, o qual compara com as projeções de 59,38 M€ para o mesmo período. Este aumento de 33,27 M€ face aos valores estimados para o saldo da dívida de Clientes explica-se pelo facto de as expectativas de recebimentos mais elevados, consideradas para o fecho de 2021 não se terem verificado, já que em 2021 a percentagem de cobrança foi de apenas 51%, tendo sido fortemente prejudicada pela não concretização de qualquer pagamento no decurso de 2021 pela DGTF e por um pagamento parcial mais reduzido no final do ano por parte do Instituto de Gestão Financeira dos Equipamentos da Justiça (IGFEJ).

Em paralelo, as projeções consideraram igualmente o recebimento da totalidade da faturação mensal. Todavia e à semelhança do verificado no período homólogo, constata-se a já referida tendência de progressivo incremento do saldo da dívida de clientes dado que, no decurso do

primeiro semestre do ano, dos cerca de 23,49 M€ faturados pela Sociedade a título de rendas, recuperação de gastos comuns com imóveis, e compensações pela ocupação de imóveis, apenas 10,43 M€ foram efetivamente recebidos.

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, procedimento que se manteve por todo o primeiro semestre do presente exercício.

Também à semelhança do procedimento instituído no exercício transato, no primeiro semestre de 2022 os montantes faturados a título de juros e outras penalizações legais nos termos atrás referidos foram de imediato sujeitos a uma imparidade de igual valor, evitando assim um incremento do resultado assente em quantias cujo recebimento é, pela sua natureza, mais incerto.

❖ **OUTRAS CONTAS A RECEBER (CORRENTE E NÃO CORRENTE)**

O valor de 28,39 M€ contabilizado em 30 de junho de 2022 na rubrica “Outras Contas a Receber” (corrente e não corrente) inclui o montante de 27,15 M€ relativo a devedores relacionados com escrituras de vendas concretizadas em exercícios passados, mas com o pagamento do preço em prestações a vencerem-se subseqüentemente. Assim:

<i>Unidade: M€</i>		
OUTRAS CONTAS A RECEBER	Corrente	Não Corrente
Município de Santarém *	-	19,67
Município de Cascais	0,18	2,79
Município de Lisboa*	4,52	-
Total	4,69	22,46

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

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado, tendo sofrido uma diminuição de 146,88 m€ face a 31 de dezembro de 2021 devido ao pagamento das prestações pelo Município de Cascais.

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, 2020 e 2021 a Sociedade faturou juros de mora no montante de 949,16 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. Os juros no montante de 1,314 M€ encontram-se total imparizados.

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 subseqüentemente 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.

❖ ACIONISTAS/SÓCIOS (CORRENTE)

A rubrica “Acionistas/Sócios – corrente” apresenta no final do 1º semestre de 2022 um desvio de 1,62 M€ entre o valor real (5,11 M€) e o valor orçamentado (6,73 M€). Este desvio deve-se ao facto do montante orçamentado ter sido superior ao proposto na aplicação dos resultados e ao facto de ainda não ter sido efetuado o pagamento dos dividendos decididos em Assembleia Geral do passado dia 30 de março, cujo pagamento foi considerado no decorrer do 3º trimestre de 2022.

❖ PROVISÕES

A rubrica de Provisões registou um desvio de 2,23 M€ entre o real verificado a 30 de junho - 8,81 M€ - e o orçamentado para o mesmo período de 6,58 M€, mercê exclusivamente da contabilização de uma contingência fiscal em sede de IMT, respeitante aos anos de 2015 e de 2016, valor que inclui eventuais juros de mora calculados até à data. Todavia, em 2021 não se verificaram quaisquer vendas com mais-valias a partilhar com o Estado, nem pleitos judiciais cujos impactos fossem suscetíveis de justificar novas provisões.

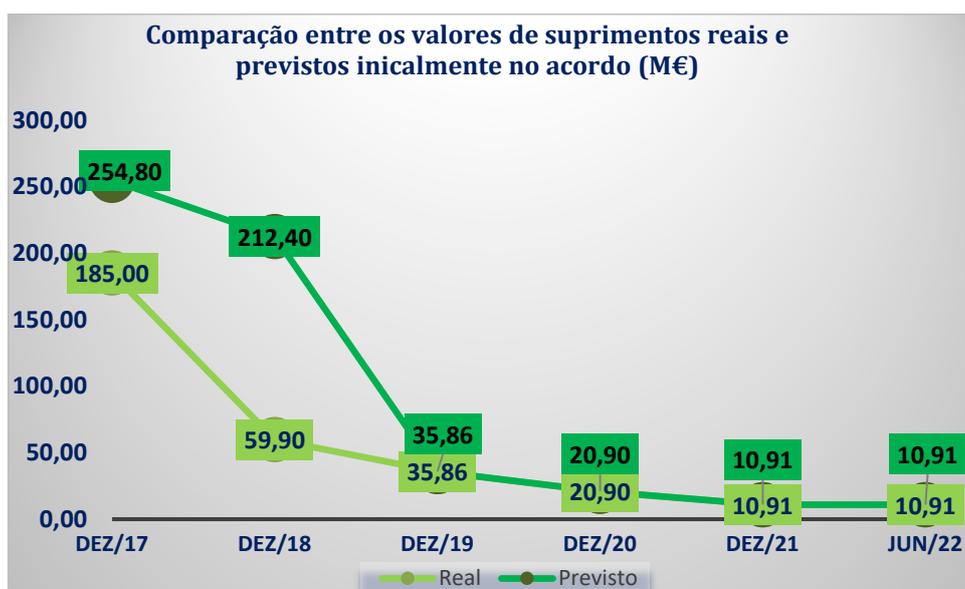
❖ FINANCIAMENTOS OBTIDOS (CORRENTE)

O valor de 10,91 M€ de financiamentos obtidos (corrente), corresponde ao projetado para o período e compreende a dívida de suprimentos contraída junto do acionista.

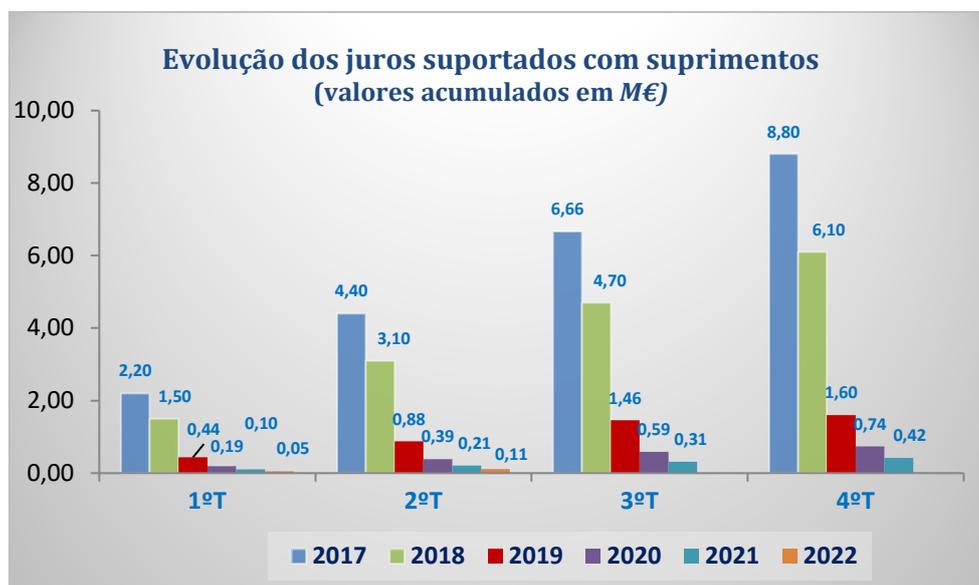
O gráfico seguinte apresenta, em M€, a comparação do montante de suprimentos em dívida no período 2017/2023 se efetuadas apenas as amortizações inicialmente previstas contratualmente, por comparação com a dívida resultante das amortizações antecipadas que no mesmo período se concretizaram.



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 10,90 M€ e em 2022, ano em que a dívida, a cumprirem-se as projeções, deverá ser integralmente liquidada.



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 2017/2022:



No decurso do primeiro semestre foi paga a quantia de 0,108 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 no encerramento do primeiro semestre do ano um **Resultado Líquido positivo de cerca de 15,42 M€**, o qual corresponde a um incremento de 5% face ao período homólogo. Face às projeções (15,01 M€) a diferença positiva é de 2,71%.

A diferença, se bem que relativamente inexpressiva, entre o real e o orçamentado, resulta dos seguintes efeitos conjugados: a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresentou uma redução de 70,58%, 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 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 11,03% apurada na rubrica das Prestações de Serviço;

Os Gastos com o Pessoal ficaram aquém do orçamentado em 118,53 m€ pelo facto de não ter sido concretizada qualquer das contratações que já se encontram aprovadas e pela baixa prolongada de uma colaboradora da Sociedade;

A rubrica Imparidade (dívidas a receber) regista uma diferença de 1,42 M€ entre o real (1,83 M€) e o orçamentado (416,96 m€) dadas as imparidades constituídas sobre os juros de mora e outras penalidades da mesma natureza (1,94 M€), e a reversão de imparidades no montante de 108,2 m€, fosse pelo *write-off* de alguns créditos injustificados do balanço, fosse pelo pagamento do valor dos juros de mora faturados.

A rubrica de Juros e Rendimentos Similares Obtidos totalizou, no final do 1º semestre, o montante de 1,93 M€, 1,45 M€ acima do estimado (477,01 m€), em resultado da já referida faturação de juros de mora e de outras penalizações legais, quantias que, consequência da decisão de os aplicar ainda não ter sido tomada aquando da elaboração do Orçamento de 2022, não foram contempladas no PAO desse mesmo exercício.

Demonstrações Financeiras

Referencial da Contabilidade Patrimonial (IFRS)

ESTAMO, SA	31-12-2021	30-06-2021	30-06-2022		Unidade: Euro			
			Real	Real	Orçamento	Real	1º S 2022	
							Desvios	
Demonstração da Posição Financeira					Valor	%		
Activo								
Activo não corrente								
Activos fixos tangíveis	50.017,70	68.857,50	31.037,51	29.812,82	-1.224,69	-3,95%		
Propriedades de investimento	116.539.061,00	113.965.301,00	113.965.301,00	116.539.061,00	2.573.760,00	2,26%		
Activos intangíveis	0,00	84,67	150.000,00	0,00	-150.000,00	-100,00%		
Activos sob direito de uso	42.092,18	52.800,63	23.799,88	29.185,88	5.386,00	22,63%		
Outras contas a receber	22.545.593,52	22.634.128,43	22.455.318,15	22.455.318,03	-0,12	0,00%		
Activos por Impostos Diferidos	9.567.357,46	9.393.721,33	9.393.721,33	9.554.747,30	161.025,97	1,71%		
Total do Activo não corrente	148.744.121,86	146.114.893,56	146.019.177,87	148.608.125,03	2.588.947,16	1,77%		
Activo corrente								
Inventários	735.063.357,16	740.421.192,49	754.079.399,96	737.031.003,24	-17.048.396,72	-2,26%		
Clientes	79.436.839,56	70.429.273,78	59.379.273,78	92.653.870,56	33.274.596,78	56,04%		
Estado e Outros Entes Públicos	313.141,06	313.341,06	323.858,62	313.141,06	-10.717,56	-3,31%		
Outras contas a receber	6.294.600,18	6.152.212,90	6.081.043,28	5.937.383,96	-143.659,32	-2,36%		
Diferimentos	63.331,85	192.525,14	192.525,13	214.647,33	22.122,20	11,49%		
Caixa e Depósitos Bancários	3.970.929,78	24.054.378,05	21.157.214,29	7.126.243,42	-14.030.970,87	-66,32%		
Total do Activo corrente	825.142.199,59	841.562.923,42	841.213.315,06	843.276.289,57	2.062.974,51	0,25%		
Total do Activo	973.886.321,45	987.677.816,98	987.232.492,93	991.884.414,60	4.651.921,67	0,47%		
Capital Próprio e Passivo								
Capital Próprio								
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	0,00	0,00%		
Reservas Legais	4.506.165,67	4.506.165,67	5.973.314,85	6.018.015,24	44.700,39	0,75%		
Resultados Transitados	57.942.475,57	57.942.475,57	79.093.309,97	81.559.355,70	2.466.045,73	3,12%		
Resultado líquido do período	30.236.991,48	14.714.893,57	15.010.216,08	15.416.552,19	406.336,11	2,71%		
Total do Capital Próprio	942.685.632,72	927.163.534,81	950.076.840,90	952.993.923,13	2.917.082,23	0,31%		
Passivo								
Passivo não corrente								
Provisões	8.811.747,07	6.580.569,66	6.580.569,66	8.811.747,07	2.231.177,41	33,91%		
Financiamentos Obtidos	0,00	10.906.502,92	0,00	0,00	0,00	-		
Contratos de locação financeira	15.897,28	39.493,51	10.099,04	15.897,28	5.798,24	57,41%		
Passivos por Impostos Diferidos	3.813.123,41	3.161.416,48	3.161.416,48	3.813.123,41	651.706,93	20,61%		
Total Passivo não corrente	12.640.767,76	20.687.982,57	9.752.085,18	12.640.767,76	2.888.682,58	29,62%		
Passivo corrente								
Fornecedores	47.783,47	144.098,76	173.850,00	352.863,54	179.013,54	102,97%		
Estado e outros entes públicos	4.600.828,75	8.022.305,49	6.911.649,97	7.025.528,71	113.878,74	1,65%		
Accionistas / Sócios	0,00	3.817.045,26	6.725.000,00	5.108.261,78	-1.616.738,22	-24,04%		
Financiamentos Obtidos - Suprimentos + juros	10.906.502,92	10.000.000,00	10.906.502,92	10.906.502,92	0,00	0,00%		
Contratos de locação financeira	27.663,21	15.031,66	15.711,76	13.924,01	-1.787,75	-11,38%		
Outras contas a pagar	1.336.439,86	1.294.886,06	1.098.084,47	1.201.939,99	103.855,52	9,46%		
Outras contas a pagar - imóveis	0,00	14.960.164,64	0,00	0,00	0,00	-		
Diferimentos	1.640.702,76	1.572.767,73	1.572.767,73	1.640.702,76	67.935,03	4,32%		
Total Passivo corrente	18.559.920,97	39.826.299,60	27.403.566,85	26.249.723,71	-1.153.843,14	-4,21%		
Total do passivo	31.200.688,73	60.514.282,17	37.155.652,03	38.890.491,47	1.734.839,44	4,67%		
Total do Capital Próprio e do Passivo	973.886.321,45	987.677.816,98	987.232.492,93	991.884.414,60	4.651.921,67	0,47%		

Unidade: Euro

ESTAMO, SA Demonstração de Resultados por Natureza	Execução 2021	Execução 6M_2021	6M_2022		6M_2022	
			Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS						
Vendas	10.531.630,85	152.425,00	0,00	0,00	0,00	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-6.626.392,75	-152.425,00	0,00	0,00	0,00	-
Margem bruta	3.905.238,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Prestações de Serviços	35.044.795,37	17.463.423,06	19.641.485,42	17.474.738,19	-2.166.747,23	-11,03%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.034.939,81	-1.023.009,08	-3.477.000,00	-1.023.047,10	2.453.952,90	-70,58%
Gastos Com o Pessoal	-833.268,09	-374.100,33	-478.006,24	-359.480,87	118.525,37	-24,80%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	401.282,79	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Provisões	-2.231.233,93		0,00	0,00	0,00	-
Imparidade (dividas a receber)	-5.960.301,99	-560.105,36	-416.964,96	-1.834.748,59	-1.417.783,63	340,02%
Aumentos / Reduções de justo valor	2.573.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Outros Rendimentos e Ganhos	11.971.243,01	5.914.579,09	5.934.029,32	6.044.737,24	110.707,92	1,87%
Outros Gastos e Perdas	-1.822.988,68	-196.128,48	-86.000,00	-49.227,05	36.772,95	-42,76%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	41.013.586,77	21.224.658,90	21.117.543,54	20.252.971,82	-864.571,72	-4,09%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-74.476,85	-39.536,94	-42.368,71	-34.850,40	7.518,31	-17,74%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	40.939.109,92	21.185.121,96	21.075.174,83	20.218.121,42	-857.053,41	-4,07%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	5.455.569,01	63.364,32	477.013,35	1.932.885,26	1.455.871,91	305,21%
Juros e Gastos Similares Suportados	-615.659,92	-208.200,46	-109.022,36	-109.346,18	-323,82	0,30%
Resultado antes de impostos	45.779.019,01	21.040.285,82	21.443.165,82	22.041.660,50	598.494,68	2,79%
Imposto sobre o rendimento do período	-15.050.650,22	-6.325.392,25	-6.432.949,74	-6.625.108,31	-192.158,57	2,99%
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos	30.728.368,79	14.714.893,57	15.010.216,08	15.416.552,19	406.336,11	2,71%
Varição de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	-491.377,31	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Resultado líquido do período	30.236.991,48	14.714.893,57	15.010.216,08	15.416.552,19	406.336,11	2,71%

ESTAMO, SA	Execução 2021	Execução 6M_2021	6M 2022		6M 2022	
			Orçamento (A)	Real	Desvios	
					Valor	%
Demonstração de Fluxos de caixa						
Actividades Operacionais:						
Recebimentos de clientes	34.901.533,47	10.153.104,14	25.681.391,04	10.505.891,60	-15.175.499,44	-59,09%
Pagamentos a Fornecedores	-3.188.626,24	-1.467.640,76	-11.007.665,96	-2.581.923,64	8.425.742,32	-76,54%
Pagamentos ao Pessoal	-833.881,67	-430.232,34	-478.006,24	-403.345,44	74.660,80	-15,62%
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	30.879.025,56	8.255.231,04	14.195.718,84	7.520.622,52	-6.675.096,32	-47,02%
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-17.190.395,88	0,00	-1.504.820,21	-3.971.514,87	-2.466.694,66	-
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional	-12.287.885,92	-813.987,98	-1.806.500,00	-266.303,99	1.540.196,01	-85,26%
Fluxos de caixa das actividades operacionais	1.400.743,76	7.441.243,06	10.884.398,63	3.282.803,66	-7.601.594,97	-69,84%
Actividades de Investimento						
Recebimentos provenientes de:						
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	0,00	0,00	-5.000,00	-1.739,22	3.260,78	-65,22%
Activos intangíveis	0,00	0,00	-150.000,00	0,00	150.000,00	-
	0,00	0,00	-155.000,00	-1.739,22	153.260,78	-98,88%
Pagamentos respeitantes a:						
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	-2.929,00	-1.484,54	0,00	0,00	0,00	-
Activos intangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	-2.929,00	-1.484,54	0,00	0,00	0,00	-
Fluxos de caixa das actividades de investimento	-2.929,00	-1.484,54	-155.000,00	-1.739,22	153.260,78	-98,88%
Actividades de Financiamento						
Recebimentos provenientes de:						
Financiamentos obtidos	0,00	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	0,00	0,00	-
Pagamentos respeitantes a:						
Financiamentos obtidos	-10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Juros e custos similares	-418.130,07	-207.346,69	-108.168,59	-108.168,59	0,00	-
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-27.884,90	-14.209,04	-14.209,04	-17.582,21	-3.373,17	23,74%
Dividendos	-3.817.045,27	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	-14.263.060,24	-221.555,73	-122.377,63	-125.750,80	-3.373,17	2,76%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	-14.263.060,24	-221.555,73	-122.377,63	-125.750,80	-3.373,17	2,76%
Variações de caixa e seus equivalentes	-12.865.245,48	7.218.202,79	10.607.021,00	3.155.313,64	-7.451.707,36	-70,25%
Caixa e seus equivalentes no início do período	16.836.175,26	16.836.175,26	10.550.193,29	3.970.929,78	-6.579.263,51	-62,36%
Variações ao perimetro						
Descobertos Bancários						
Caixa e seus equivalentes no fim do período	3.970.929,78	24.054.378,05	21.157.214,29	7.126.243,42	-14.030.970,87	-66,32%

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 2022 E PRINCIPAIS FONTES DE FINANCIAMENTO

No primeiro semestre de 2022 a atividade da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

Conforme referido introdutoriamente, à data da elaboração do presente relatório, apesar da Lei do Orçamento do Estado para 2022 já se encontrar aprovada, nos termos das instruções da Circular n.º 1406 da DGO, aprovadas pela Senhora Secretária de Estado do Orçamento, por despacho de 20 de junho, que contém as orientações para a conversão da execução orçamental da receita e da despesa realizada ao abrigo do regime transitório previsto no artigo 58.º da Lei de Enquadramento Orçamental, as Entidades Públicas Reclassificadas (EPR), do regime normal e simplificado, reportam a execução orçamental acumulada até ao mês de junho, ainda no âmbito do orçamento em vigor no período transitório, conforme disposto no Decreto-Lei n.º 126-C/2021, de 31 de dezembro, que aprova o regime transitório de execução orçamental.

Dada a aplicação, no caso vertente, do regime de duodécimos, a aferição da execução orçamental da Sociedade no primeiro semestre do exercício em curso resulta da comparação entre a execução do 1º semestre de 2022 e as previsões corrigidas de receita e dotações corrigidas de despesa previstas no orçamento de 2021.

III.2. RECURSOS UTILIZADOS

III.2.1. ANÁLISE

III.2.1.1 - RECURSOS FINANCEIROS

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 1.º semestre de 2022 (valores acumulados), ressaltando a receita por cobrar de anos anteriores:

Controlo Orçamental da Receita - 2022

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 e pagos (7)	Receitas cobradas brutas do ano e de anos anteriores (8)	Receita cobrada líquida (9)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)+(6)-(7)-(8)	Grau de execução orçamental das receitas	
Código (1)	Descrição (2)									Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
 FONTE DE FINANCIAMENTO 513:											
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	0	5.288.908	5.288.907	2.293.693	420.856	64.058	64.058	7.097.685	n.d.	0%
04.02.01	Juros de mora	0	5.006.526	5.006.525	1.625.671	407.068	63.796	63.796	6.161.333	n.d.	1%
04.02.99	Multas e penalidades diversas	0	282.382	282.381	668.023	13.789	263	263	936.353	n.d.	0%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	1.874.742	1.874.742	0	0	0	0	1.874.742	n.d.	0%
05.03.04	Administração Local	0	1.874.742	1.874.742	0	0	0	0	1.874.742	n.d.	0%
07	VENDA BENS E SERV. CORRENTES	64.524.078	64.524.078	79.991.335	33.264.143	9.601.358	10.366.100	10.366.050	93.288.070	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	173.122	303.309	1.323	234.086	234.036	241.072	47%	47%
07.03.02	Rendas de Edifícios	48.592.117	48.592.117	54.618.684	18.853.183	3.809.634	10.132.014	10.132.014	59.530.219	21%	21%
07.03.99	Outros	11.271.961	11.271.961	25.199.529	14.107.652	5.790.401	0	0	33.516.779	0%	0%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	10.293.753	10.293.753	28.415.803	0	0	146.876	146.876	28.268.926	1%	1%
09.03.04	Adm. Pública - Adm. Central - SFA	10.293.753	10.293.753	28.415.803	0	0	146.876	146.876	28.268.926	1%	1%
15	REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	1.586	0	4.357	0	4.357	4.357	0	n.d.	275%
15.01.01	Receitas Consignadas-RNAP	0	1.586	0	4.357	0	4.357	4.357	0	n.d.	275%
 FONTE DE FINANCIAMENTO 522:											
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	3.781.000	0	3.781.000	0	3.781.000	3.781.000	0	n.d.	100%
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	0	3.781.000	0	3.781.000	0	3.781.000	3.781.000	0	n.d.	100%
TOTAL		74.817.831	85.764.067	115.570.786	39.343.194	10.022.215	14.362.392	14.362.342	130.529.424	19%	17%

Em linha com o anteriormente referido, a execução orçamental do primeiro semestre, reflete, no essencial e face às projeções/previsões corrigidas do período findo em 31 de dezembro 2021, as dificuldades crónicas na execução da cobrança das dívidas de rendas e compensações por ocupação de imóveis por parte de Entidades Públicas, também sobejamente referidas neste e em documentos anteriores.

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

- a) O agrupamento “04 - Taxas, multas e outras penalidades”, reflete a faturação e pagamento de indenizações por mora no pagamento das rendas vencidas, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil;
- b) 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, 2020 e 2021, que subsistem por pagar;
- c) O agrupamento “07 - Vendas de bens e serviços correntes” reflete o recebimento das rendas e compensações, dele resultando a execução/cobrança em apenas 43,3% da receita faturada no semestre;
- d) O agrupamento “09 - Venda de Bens de Investimento”, reflete a ausência de qualquer venda (de imóveis) no período de reporte à semelhança do sucedido no período homólogo;
- e) O montante cobrado no agrupamento “15 - Reposições não Abatidas aos Pagamentos” respeita à devolução de taxas e impostos pagos em anos anteriores;
- f) O agrupamento “16 - Saldo da gerência anterior”, no montante de 3,78 M€, expurgado da componente de operações de tesouraria, dado o estatuto de Entidade Pública Reclassificada (EPR) da Sociedade, foi integrado em receita no valor transitado.

Análise da Despesa

Controlo Orçamental da Despesa - 2022

Classificação económica		Dotações Iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos (5)	Descativos (6)	Compromissos assumidos (7)	Despesas pagas				Grau de execução orçamental das despesas	
Código (1)	Descrição (2)						Ano (8)	Dotação não comprometida (9)=(4)-(5)+(6)-(7)	Saldo (10)=(4)-(5)+(6)-(8)	Compromissos por pagar (11) = (7)-(8)	Face à Dot. Inicial (12)=(8)/[(3)-(5)+(6)]	Face à Dot. Corrigida (12)=(8)/[(4)-(5)+(6)]
FONTE DE FINANCIAMENTO 513		74.729.086	74.729.086	6.027.149	0	9.345.225	7.425.399	59.356.712	61.276.538	1.919.826	11%	11%
01	DESpesas COM O PESSOAL	992.558	992.558	0	0	454.394	420.945	538.164	571.613	33.449	42%	42%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	6.916.207	6.916.207	4.408.922	0	1.973.161	1.004.694	534.124	1.502.591	968.467	40%	40%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	781.894	781.894	0	0	108.169	108.169	673.725	673.725	0	14%	14%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	20.047.479	20.047.479	1.618.227	0	4.460.202	4.201.162	13.969.050	14.228.090	259.040	23%	23%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	31.390.948	31.390.948	0	0	2.349.301	1.690.430	29.041.647	29.700.518	658.871	5%	5%
10	PASSIVOS FINANCEIROS	10.000.000	10.000.000	0	0	0	0	10.000.000	10.000.000	0	0%	0%
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	4.600.000	4.600.000	0	0	0	0	4.600.000	4.600.000	0	0%	0%
TOTAL FF 513 + FF 522		74.729.086	74.729.086	6.027.149	0	9.345.225	7.425.399	59.356.712	61.276.538	1.919.826	11%	11%

No que concerne á 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.

Assim, a despesa no agrupamento 02 “Aquisição de Bens e Serviços”, o qual congrega parte importante da atividade operacional da Sociedade, foi de apenas 40% e a do agrupamento 07 “Aquisição de Bens de Capital” que espelha as intervenções (capitalizáveis) nos imóveis não passou dos 5% face à dotação corrigida.

Também as despesas com pessoal - agrupamento 01- ficaram aquém em 8% do montante suscetível de execução.

Faz-se notar que em consequência da vigência da Lei do Orçamento do Estado para 2021, foram aplicadas as cativações decorrentes daquela, as quais corresponderam, por exemplo, no agrupamento 02, a cerca de 64% da dotação inicial.

No cenário presente, haverá que aguardar pelos impactos do orçamento, entretanto já aprovado, para aferir os desafios que a gestão orçamental de 2022 colocará à Sociedade nos trimestres seguintes do presente exercício.

III.2.1.2. - RECURSOS HUMANOS

A execução em apenas 42% da despesa orçamentada em gastos com pessoal face aos expeáveis 50%, traduz o impacto das vicissitudes dos contratos de trabalhos de alguns dos colaboradores (especialmente uma licença de longa duração por doença) e o facto de, apesar de autorizadas, não se terem concretizado quaisquer das contratações previstas para colmatar as saídas do passado recente. A concretizarem-se, os respetivos impactos far-se-ão sentir nos trimestres subsequentes do exercício.

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.

III.3. RESULTADOS PREVISTOS E ANÁLISE DE DESVIOS

Os dados atrás expostos permitem concluir que o primeiro semestre de 2022 encerra, mau grado a desafiante conjuntura, com um desempenho favorável da execução orçamental, com a cobrança das receitas de rendas e compensações, ainda que substancialmente inferior à prevista e liquidada, 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.

Dados os tempos de enorme incerteza, é impossível estimar, por um lado, se a crise pandémica e os respetivos efeitos económicos se encontram já controlados; por outro e bem mais preocupante, os efeitos, a abrangência e as perdas, económicas e humanas, que o conflito armado entre a Rússia e a Ucrânia trarão consigo.

Em qualquer caso, atento o percurso consistente e sustentado dos últimos anos, a dívida marginal e a estrutura enxuta, a Sociedade tem no presente condições privilegiadas para superar os desafios que a complexa e difícil conjuntura dos N/ dias possa vir a induzir, seja na economia nacional em geral, seja no setor imobiliário em particular.

Lisboa, 29 de julho de 2022

O Conselho de Administração

Dr. António Inácio de Carvalho Furtado

Dr. José Realinho de Matos

IV - RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL