



ESTAMO

PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

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

SEGUNDO TRIMESTRE

ANO 2024

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

ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO PRÉVIO	2
2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO – GRANDES DESENVOLVIMENTOS NO TRIMESTRE	6
3. ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA SOCIEDADE NO ÚLTIMO TRIMESTRE.....	8
CAPÍTULO I - CONTABILIDADE PATRIMONIAL	14
4. Demonstração da Posição Financeira – Explicação principais desvios	14
5. Demonstração de Resultados (DR) – explicação principais desvios	19
6. Demonstração dos fluxos de caixa (DFC) – explicação principais desvios.....	20
7. Perspetivas de negócio para o trimestre seguinte.....	22
8. Evolução do Plano de negócios e investimentos para 2024	25
8.1. Evolução do plano de recursos humanos.....	25
8.2. Evolução da recuperação do <i>stock</i> em dívida	25
8.3. Evolução do projecto pip e outras atividades públicas.....	29
8.4. Restantes serviços prestados ao estado.....	29
CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL.....	33
9. Análise dos Capítulos da Receita	33
10. Análise dos Agrupamentos da Despesa	36
RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL.....	43

1. ENQUADRAMENTO PRÉVIO

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

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

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

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A respetiva equipa de colaboradores conta, à presente data, com 30 elementos, 10 deles provenientes da extinta DGTF – Património, que entraram a 1 de setembro de 2023, essencialmente vocacionados para funções técnicas, comerciais e jurídicas, aos quais se junta, uma equipa de gestão com 3 membros executivos. Em 2024, foram recrutados 4 colaboradores no mercado (dois para a área técnica, um para a área jurídica e um para a área de IT e verificou-se o retorno de um colaborador que estava em comissão de serviço noutra entidade do ESTADO). Destes 4 recrutamentos, 1 deles já foi no início de abril. As restantes funções inerentes ao funcionamento da Sociedade são asseguradas em regime de partilha de recursos humanos com a acionista PARPÚBLICA.

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

Enquadramento Macroeconómico

Os indicadores sintéticos de atividade e de sentimento apontam para a moderação no crescimento económico no final do segundo trimestre de 2024 para a economia portuguesa. Os indicadores do BdP (indicador coincidente) e do INE (indicador de atividade) registaram uma desaceleração em junho, o que a confirmar-se nos próximos meses poderá indicar um arrefecimento da economia em Portugal.

Não obstante, as projeções mais atuais de crescimento anual da economia portuguesa para 2024 variam entre um mínimo de 1,6% (projetado pelo CFP e OCDE) e um máximo de 2% (projeção do BdP). O crescimento homólogo a junho de 2024 foi de 2,3%.

Relativamente ao nível de preços, medido pelo deflator do PIB, é estimado para o ano de 2024, em 3,0% na projeção mais pessimista (CFP) e 2,5% na projeção mais otimista (FMI), o que compara com os 7,1% de 2023 e confirma a trajetória descendente iniciada no final de 2022. Assim, não sendo uma guerra ganha, o combate à inflação está no caminho certo, o que cauciona a política monetária do BCE, que baixou em 0,25% as taxas diretoras em junho, (ref rate) tendo-as mantido em julho.

São assim esperadas duas descidas de 0,25% nas taxas diretoras até final de 2024, o que colocaria a taxa de referência em 3,75% no final do ano.

Do ponto de vista de política orçamental, o Governo português continua a projetar um superavit para 2024 entre 0,2% e 0,3%, mesmo considerando já os efeitos das medidas fiscais aprovadas no Parlamento pela maioria da oposição. O sinal de que os investidores

internacionais e agências de rating continuam a acreditar na disciplina fiscal do Governo português foi dado pela DBRS que colocou a dívida portuguesa em “Outlook” positivo.

Sendo Portugal uma pequena economia aberta, e por isso extremamente dependente do comportamento dos seus principais parceiros económicos, é importante aferir as perspetivas da economia internacional.

O FMI na sua última atualização das previsões, reviu o crescimento da economia mundial no seu conjunto. Assim para os EUA cortou 0,1% e para a Zona Euro reviu em alta no mesmo valor, neste último caso especialmente pela influência das economias de França e Espanha. (+0,2% e +0,5% respetivamente). As perspetivas para a China também melhoraram, (0,4%) apesar da recente surpresa negativa no segundo trimestre. O FMI prevê um crescimento de 3,2% para a economia mundial em 2024 e de 3,3% em 2025, sendo que deste universo as economias avançadas crescerão 1,7% em 2024 e 1,8% em 2025. Como notícia negativa, refira-se que as expectativas de uma retoma na Alemanha estão a abrandar.

Segundo a Savills, o investimento imobiliário a nível global deverá intensificar-se na segunda metade de 2024, sendo Portugal um destino atrativo devido ao seu potencial turístico. Prevê ainda que a atividade de investimento imobiliário aumente no terceiro trimestre de 2024, muito impulsionada pelos EUA e Reino Unido e nos segmentos do mercado residencial e logístico.

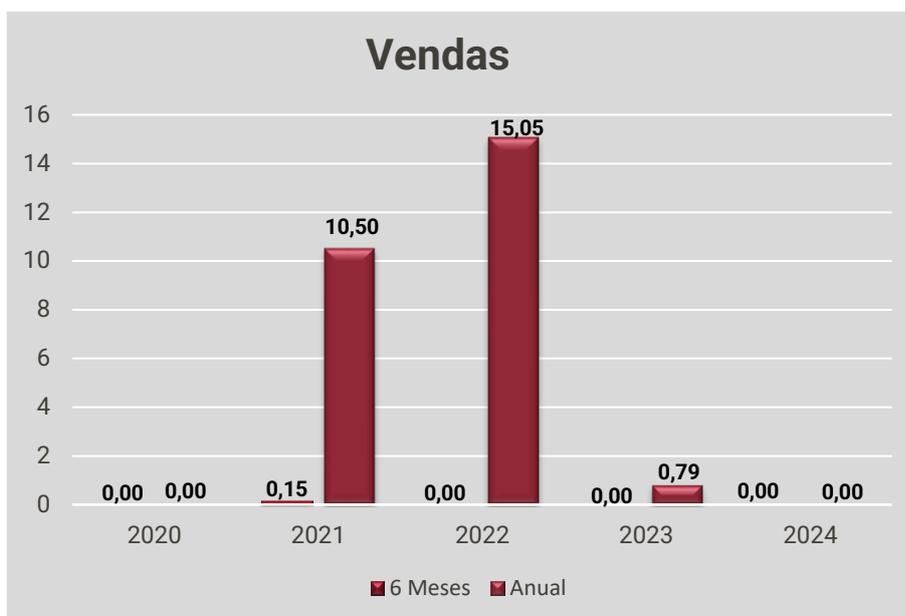
O crescimento homólogo do mercado de escritórios em Lisboa e Porto em junho é assinalável, no caso de Lisboa um crescimento de 15% no nº de negócios concretizados e de 193% medidos em m2 transacionados, e no caso do Porto um crescimento de 31% no nº de negócios concretizados, mas uma redução de 14% medido em m2 transacionados.

3. ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA SOCIEDADE NO ÚLTIMO TRIMESTRE

❖ COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

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

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



Referir que foi celebrado um Contrato Promessa Compra e Venda e Permuta, sob condição, de bem presentes por bem futuro com a Socimoda – Gestão de Imóveis, Lda., para a alienação de três prédios da Rua de Santa Catarina no Porto. O Preço global determinado foi de 4,6 M€, tendo a ESTAMO já recebido, em junho de 2024, a quantia de 460 m€ a título de sinal e princípio de pagamento.

❖ **RENDAS, COMPENSAÇÕES E INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS**

Os proveitos com as rendas e indemnizações por ocupação (18,97 M€) e compensações por ocupação de imóveis (6,51 M€) ascendiam, em 30 de junho de 2024, a 25,48 M€, registando um aumento, de 2,91% face ao período homólogo (24,76 M€) em face da atualização legal.

A dívida acumulada de clientes resultante de rendas, indemnizações, compensações e refaturações de consumos e outros, faturadas e não pagas, totalizava, no final do segundo trimestre, cerca de 117,05 M€ (31dez23: 102,97 M€ e 30jun23: 94,87 M€) revelando a mesma tendência de incremento progressivo registada em anos anteriores. Em suma, dos cerca de 4,25 M€ de rendas e compensações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 1,71 M€ foram efetivamente recebidos, montante que, em qualquer caso, compara com os cerca de 1,69 M€ recebidos em média e mensalmente, no período homólogo. Com efeito, um aumento da taxa média de recebimentos no segundo trimestre de 2024 de 42,00%, por comparação com a de 41,3% registada no segundo trimestre do ano transato, tendo, em valor absoluto a Sociedade recebido mais 155,14 m€ no mesmo período fruto do aumento da área locada.

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

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



❖ GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS

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

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

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

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

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

unidade: euros

Descrição	2T2024	2T2023	Ano 2023
(1) FSE	1 543 349,13	1 210 059,71	3 074 408,77
(1.1) Refaturados	-82 654,53	-129 437,60	-418 754,24
(2) Gastos com o pessoal	784 304,33	439 090,29	1 259 204,86
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (1.1)	2 244 998,93	1 519 712,40	3 914 859,39
(4) Serviços prestados+Compensações+Margem das vendas (SP+C+M)	25 482 159,31	24 751 994,43	55 095 555,04
Rendas+Outros	18 970 587,11	18 256 045,61	42 021 320,22
Compensações	6 511 572,20	6 495 948,82	13 063 985,16
Margem Serviços do Estamo	0,00	0,00	0,00
Margem das Vendas	0,00	0,00	10 249,66
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	8,81%	6,14%	7,11%

O rácio de eficiência de junho de 2024 face ao seu homólogo de 2023 registou um aumento (+2,67%) tendo o mesmo resultado dos seguintes efeitos conjugados:

1. **Gastos de Pessoal:** estes custos sofreram um aumento global de 78,62% em termos homólogos, mercê do incremento dos Gastos com Pessoal em 345,21 m€, explicado pelo aumento do quadro de pessoal da Sociedade em 15 colaboradores (foram contratados até ao final do 2º T de 2024, 5 novos colaboradores, sendo que 1 dele entrou ainda no final de 2023, 2 deles no primeiro trimestre de 2024, e 2 no segundo trimestre os restantes 10

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

entraram no início de setembro, todos da DGTF – Património registando-se ainda 1 saída, no final de abril 2023, por reforma).

2. Os **FSE's** também sofreram um incremento ao período homólogo no montante de 333,29 m€ (+27,54%), sendo que esse aumento teve o maior contributo das seguintes rubricas: **(i)** trabalhos especializados, (137,85 m€ / +29%) nos quais se incluem como mais relevantes os custos informáticos relacionados com a implementação da nova aplicação de gestão imobiliária (+113,9 m€) e os trabalhos de regularização cadastral de imóveis do ESTADO (+50,5 m€) ; **(ii)** as comissões de mediação pagas no âmbito do programa PAS – Arrendar para Subarrendar implementado em conjunto com o IHRU (+122,9 m€) e que são objeto de refaturação integral ao IHRU; **(iii)** vigilância e segurança (-40,9 m€ / -14%) por via da redução do número de serviços, não obstante o aumento do custo dos serviços (+7%); **(iv)** Rendas e Alugueres por via do pagamento da renda da Autoridade de Transparência em Coimbra (+14,2 m€) e **(v)** Condomínios e Conservação e Manutenção com um crescimento de, respetivamente, +35,1 m€ /+47% e +19,0 m€ /+24%, explicados pelo pagamento de Condomínios de imóveis do ESTADO e também das necessidades de intervenções nos mesmo imóveis. Como referido, nos custos de terceiros estão incluídos os custos com imóveis do ESTADO, que perfazem, no final do 2ºT de 2024, 268,3 m€, isto é 17,4% dos FSE's totais contabilizados. A ESTAMO será ressarcida destes custos através da comissão de gestão fixa anual com uma margem de 4%;
3. **Os Serviços Prestados e Compensações** apresentaram um aumento em termos homólogos de 730,2 m€ (+2,95%), efeito conjugado do **(i)** incremento marginal da área locada global e **(ii)** da atualização legal das rendas e compensações (6,94% e 1,90% respetivamente), efeitos esses (alínea i e ii) que não compensaram o aumento dos custos de estrutura, implicando desta forma o aumento do rácio. Uma nota importante, é que nesta rubrica não está ainda refletida, nem a remuneração variável (os 5% sobre a faturação das operações com imóveis do ESTADO e do princípio da onerosidade) nem a remuneração fixa, calculada como o

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

somatório dos custos de estrutura acrescidos de 4% de margem de 2024, isto é, esta rubrica encontra-se subavaliada por uma questão de prudência, dado que para o caso da comissão variável só será possível apurar o valor exato a contabilizar quando as operações tiverem sido devidamente refletidas no sistema de receita do ESTADO, algo que ainda não foi possível, por razões externas à Sociedade;

4. Quanto ao comportamento dos valores dos **consumos refaturados** aos inquilinos, estes reduziram-se em 36,14% relativamente ao período homólogo, devido especialmente à redução substancial dos preços da eletricidade e porque ficaram por refaturar alguns custos, que serão refaturados no último quadrimestre.

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

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

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

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	31-12-2023	30-06-2023	30-06-2024		1ºT_2024	
	Real	Real	Orçamento	Real	Desvios	
Demonstração da Posição Financeira					Valor	%
Activo						
Activo não corrente						
Activos fixos tangíveis	108 643,30	46 683,41	51 818,26	115 867,92	64 049,66	123,60%
Propriedades de investimento	129 377 600,00	128 134 793,49	128 134 793,49	129 377 600,00	1 242 806,51	0,97%
Investimentos financeiros	210 626 970,00	14 837 156,43	223 526 987,70	210 982 531,64	-12 544 456,06	-5,61%
Activos intangíveis	224 864,17	0,00	325 011,50	234 257,12	-90 754,38	-27,92%
Ativos sob direito de uso	52 014,31	24 179,78	26 839,39	24 088,39	-2 751,00	-10,25%
Outras contas a receber	2 507 129,03	2 602 834,26	2 309 081,67	2 310 036,96	955,29	0,04%
Activos por Impostos Diferidos	9 404 044,23	9 190 115,68	9 190 115,68	9 382 164,87	192 049,19	2,09%
Total do Activo não corrente	352 301 265,04	154 835 763,05	363 564 647,69	352 426 546,90	-11 138 100,79	-3,06%
Activo corrente						
Inventários	741 488 192,44	735 855 813,60	755 628 536,98	740 683 056,58	-14 945 480,40	-1,98%
Clientes	102 969 579,39	94 868 198,55	63 426 998,11	117 052 357,09	53 625 358,98	84,55%
Outras contas a receber	6 564 387,89	6 066 112,78	6 398 458,70	8 295 968,28	1 897 509,58	29,66%
Diferimentos	89 600,03	242 814,15	243 000,00	296 878,63	53 878,63	22,17%
Caixa e Depósitos Bancários	40 266 133,59	36 777 175,21	60 520 505,50	47 829 676,92	-12 690 828,58	-20,97%
Total do Activo corrente	891 377 893,34	873 810 114,29	886 217 499,29	914 157 937,50	27 940 438,21	3,15%
Total do Activo	1 243 679 158,38	1 028 645 877,34	1 249 782 146,98	1 266 584 484,40	16 802 337,42	1,34%
Capital Próprio e Passivo						
Capital Próprio						
Capital realizado	1 045 580 670,00	850 000 000,00	1 042 362 401,00	1 045 580 670,00	3 218 269,00	0,31%
Reservas Legais	8 229 168,59	8 229 168,59	9 976 481,80	10 380 569,38	404 087,58	4,05%
Resultados Transitados	123 571 269,26	123 571 269,26	156 770 220,18	164 447 884,26	7 677 664,08	4,90%
Resultado líquido do período	43 028 015,79	16 392 509,58	19 297 113,33	16 627 132,70	-2 669 980,63	-13,84%
Total do Capital Próprio	1 220 409 123,64	998 192 947,43	1 228 406 216,31	1 237 036 256,34	8 630 040,03	0,70%
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	7 558 888,99	8 366 135,58	6 543 110,65	6 978 327,19	435 216,54	6,65%
Financiamentos Obtidos - PRR	0,00	0,00	1 743 904,50	0,00	-1 743 904,50	-100,00%
Contratos de locação financeira	40 082,35	10 353,02	11 511,15	17 227,33	5 716,18	49,66%
Passivos por Impostos Diferidos	4 612 256,03	5 809 380,14	5 809 380,14	4 612 256,03	-1 197 124,11	-20,61%
Total Passivo não corrente	12 211 227,37	14 185 868,74	14 107 906,44	11 607 810,55	-2 500 095,89	-17,72%
Passivo corrente						
Fornecedores	298 469,58	688 741,89	249 437,32	476 409,88	226 972,56	90,99%
Estado e outros entes públicos	1 640 533,96	7 380 778,77	3 997 411,33	8 736 616,51	4 739 205,18	118,56%
Accionistas / Sócios	5 108 261,78	5 108 261,78	0,00	5 108 261,78	5 108 261,78	100,00%
Contratos de locação financeira	12 452,71	11 372,17	12 644,30	17 764,23	5 119,93	40,49%
Outras contas a pagar	1 797 573,31	1 250 372,67	1 158 531,28	1 803 791,80	645 260,52	55,70%
Diferimentos	2 201 516,03	1 827 533,89	1 850 000,00	1 797 573,31	-52 426,69	-2,83%
Total Passivo corrente	11 058 807,37	16 267 061,17	7 268 024,23	17 940 417,51	10 672 393,28	146,84%
Total do passivo	23 270 034,74	30 452 929,91	21 375 930,67	29 548 228,06	8 172 297,39	38,23%
Total do Capital Próprio e do Passivo	1 243 679 158,38	1 028 645 877,34	1 249 782 146,98	1 266 584 484,40	16 802 337,42	1,34%

O valor do Activo da Sociedade era de 1 266,58 M€ a 30 de junho de 2024, evidenciando um aumento de cerca de 22,91 M€ face ao fecho de contas de 2023 (1 243,68 M€), ou seja, cerca de 1,84%, resultado, em boa parte, do incremento desde final do ano transato e até ao final do segundo trimestre do saldo de Clientes em 14,08 M€.

Comparando, o Activo da Sociedade a 30 de junho de 2024 com o orçamentado a essa data, verifica-se um desvio positivo de 16,80 M€ (+1,34%) explicado, essencialmente, por uma variação positiva na rubrica de Clientes (+53,63 M€) e em Propriedades de Investimento (1,24 M€) devido ao impacto, como habitualmente não considerado em orçamento, das avaliações efetuadas no final de 2023. Por outro lado, as rubricas de Inventários, Investimentos financeiros e Caixa e

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

Depósitos à ordem ficaram aquém do orçamentado em -14,95 M€, -12,54 M€ e -12,69 M€, respetivamente.

O valor total do passivo no final do segundo trimestre de 2024 era de 29,55 M€ (31dez23: 23,27 M€) apresentando um aumento de 38,23% face ao valor orçamentado (21,38 M€) para o mesmo período, apresentando assim uma diferença de 8,17 M€.

Os desvios registados na Demonstração da Posição Financeira entre as projeções e o real do segundo trimestre de 2024 (1 266,58 M€ *versus* 1 249,78 M€) explicam-se, em grande parte, pelo conjunto das principais variações:

❖ **Propriedades de Investimento**

O valor apresentado em 30 de junho de 2024, na rubrica “Propriedades de Investimento” foi de 129,37 M€ o qual, comparado com o valor orçamentado para o mesmo período de 128,13 M€, representa um desvio de 1,24 M€. Este desvio, explica-se, pelo facto de aquando da elaboração do orçamento não se terem previsto ajustamentos de justo valor de mercado efetuados no final do ano transato. A variação de justo valor positiva verificado em 2023 foi de 1,24 M€.

❖ **Inventários**

A rubrica “Inventários” totalizava em 30 de junho de 2024 o montante de 740,68 M€, tendo registado uma diminuição de cerca de 1,98% face ao valor orçamentado de 755,63 M€. O desvio de 14,95 M€ face ao valor orçamentado é explicado, fundamentalmente, pelos seguintes efeitos resumidos no quadro abaixo:

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

		<i>Unidade: M€</i>
Valor estimado 31.12.2023 - Inventários		735,36
(i)	Aquisições previstas em sede de PAO cuja efetivação, até ao final de março de 2024, não se verificou	1,5
(ii)	Vendas previstas em sede de PAO cuja efetivação, até ao final de março de 2024, não se verificou	-20,27
(iii)	Dações em cumprimento para pagamento do stock de dívida de clientes não verificadas	23,6
(iv)	Não capitalização nos imóveis dos custos decorrentes de várias empreitadas e impostos que se encontravam previstas, empreitadas essas cuja concretização, acabou por ser protelada no tempo.	15,44
Valor previsto 30.06.2024- Inventários (B)		755,63
Valor real 31.12.2023 - Inventários		741,49
(vi)	Obras realizadas e capitalizadas no imóvel e pagamento de IMT +IS	1,09
Valor real 30.06.2024 - Inventários (A)		740,68
Desvio (A) - (B)		- 14,95

❖ Outras Contas a receber (corrente e não corrente)

O valor de 10,61 M€ contabilizado em 30 de junho de 2024 na rubrica “Outras Contas a Receber” (corrente e não corrente) inclui:

(i) o montante de 7,34 M€ relativo a devedores relacionados com escrituras de vendas concretizadas em exercícios passados, mas com o pagamento do preço em prestações a vencerem-se subsequentemente. Assim:

<i>Unidade: M€</i>		
OUTRAS CONTAS A RECEBER	Corrente	Não Corrente
Município de Vila Nova de Famalicão	0,32	-
Município de Cascais	0,20	2,31
Município de Lisboa*	4,52	-
Total	5,03	2,31

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

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado.

Relativamente ao previsto em sede de PAO 2024, a diferença é de 1,90 M€ entre o montante real (10,61 M€) e o montante orçamentado (8,71 M€). A diferença resulta, essencialmente, do registo do valor de 1,88 M€ a receber pela Estamo da DGTF relativo ao Contrato Promessa de Compra e Venda do imóvel designado Quinta da Cartuxa, uma vez que foram desanexadas as moradias dos magistrados.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

Os 4,52 M€ em dívida por parte do Município de Lisboa referem-se à venda, em outubro de 2013, dos imóveis denominados “Convento do Desagravo e Complexo Desportivo da Lapa” cujo montante relativo ao cálculo de atualização do preço é a esta altura discutido entre as partes, tendo, todavia, o Município procedido ao pagamento tempestivo, em dezembro de 2018, de 16,60 M€ devidos por tal contrato. Nos anos 2019, 2020, 2021 e 2022 a Sociedade faturou juros de mora no montante de 1,265 M€, devidos pelo não pagamento atempado da quantia remanescente em dívida, juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro no quadro de uma eventual negociação extrajudicial que se encontra em curso, **foi constituída uma imparidade de igual valor.**

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

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

❖ Estado e Outros entes públicos (passivo corrente)

O valor da rubrica Estado e Outros Entes Públicos apresenta em 30 de junho de 2024 o montante 8,74 M€ (Passivo), os quais comparam com 4,00 M€, de projeção para o período, tendo evidenciado um desvio positivo no passivo de 4,74 M€. A diferença encontra-se detalhada no quadro abaixo e decorre, essencialmente, do facto de, aquando da elaboração do PAO 2024, ter considerado, por um lado, o pagamento de uma prestação dos pagamentos por conta e adicional por conta e, que o IRC de 2023 havia sido pago no mês de maio, o que não se verificou, uma vez que o prazo de entrega do modelo 22 foi adiado para 30 de junho de 2024.

Efeito desvio EOEP passivo	2T 2024 Orç.	2ºT 2024Real	«»
	-4,00	-8,74	-4,74
Pagamento por conta	3,44	10,31	-6,87
Pagamento Adicional por conta	0,94	2,81	-1,87
Retenção juros Cedec	0,00	0,03	-0,03
Retenção na fonte	-0,02	-0,03	0,01
IRC estimado 2023	-8,27	-21,37	13,10
Contribuições SS e CGA	-0,02	-0,04	0,02
Estimativa IMI	0,00	-0,31	0,31
Estimativa IVA pagar	-0,06	-0,13	0,07

*sinal de (-) significa verba credora

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

Unidade: Euro

ESTAMO, SA Demonstração de Resultados por Natureza	Execução 2023	Execução 6M_2023	6M_2024		6M_2024	
			Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS						
Vendas	785 933,66	0,00	24 403 950,00	0,00	-24 403 950,00	-100,00%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-775 684,00	0,00	-20 268 564,67	0,00	20 268 564,67	-100,00%
Margem bruta	10 249,66	0,00	4 135 385,33	0,00	-4 135 385,33	-100,00%
Prestações de Serviços	42 021 320,22	18 256 045,61	23 616 802,96	18 970 587,11	-4 646 215,85	-19,67%
Fornecimentos e Serviços Externos	-3 074 408,77	- 1 210 059,71	-4 988 746,40	-1 543 349,13	3 445 397,27	-69,06%
Gastos Com o Pessoal	-1 259 204,86	- 439 090,29	-1 175 140,94	-784 304,33	390 836,61	-33,26%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	6 198 647,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Imparidade (investimentos financeiros)	91 782,43	- 117 361,14	-140 672,60	0,00	140 672,60	-100,00%
Provisões	1 323 024,93	515 778,34	0,00	580 561,80	580 561,80	100,00%
Imparidade (dívidas a receber)	-4 411 570,73	- 1 956 320,35	-2 100 000,00	-2 327 434,63	-227 434,63	10,83%
Aumentos / Reduções de justo valor	1 240 623,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Outros Rendimentos e Ganhos	13 162 681,68	6 547 507,41	6 537 655,58	6 531 014,37	-6 641,21	-0,10%
Outros Gastos e Perdas	-1 093 497,24	- 157 108,68	-357 414,68	-25 228,84	332 185,84	-92,94%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	54 209 647,74	21 439 391,19	25 527 869,25	21 401 846,35	-4 126 022,90	-16,16%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-81 921,01	-20 680,38	-164 988,50	-75 995,56	88 992,94	-53,94%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	54 127 726,73	21 418 710,81	25 362 880,75	21 325 850,79	-4 037 029,96	-15,92%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	4 739 695,06	2 016 509,06	2 204 924,01	2 468 533,54	263 609,53	11,96%
Juros e Gastos Similares Suportados	-924,58	- 368,81	-500,00	-10 081,39	-9 581,39	1916,28%
Resultado antes de impostos	58 866 497,21	23 434 851,06	27 567 304,76	23 784 302,94	-3 783 001,82	-13,72%
Imposto sobre o rendimento do período	-15 838 481,42	-7 042 341,48	-8 270 191,43	-7 157 170,24	1 113 021,19	-13,46%
Resultado líquido do período	43 028 015,79	16 392 509,58	19 297 113,33	16 627 132,70	-2 669 980,63	-13,84%

Apesar da conjuntura que tem vindo a afetar a atividade económica em geral, a Sociedade registava no encerramento do segundo trimestre do ano um **Resultado Líquido positivo de cerca de 16,63 M€**, o qual corresponde a um acréscimo de 1% face ao período homólogo. Face às projeções (19,30 M€) a diferença negativa é de 13,84%.

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

- (i) A rubrica de **Vendas** (montante orçamentado: 24,40 M€ vs. montante real: 0,00 m€) e **Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas** (montante orçamentado: 20,27 M€ vs. montante real: 0,00 m€) apresentaram *net* um desvio negativo entre o real e o orçamentado de 4,14 M€ devido à não concretização das vendas previstas até ao final do segundo trimestre;
- (ii) A rubrica de **Fornecimentos e Serviços Externos** apresentou uma redução de 69,06%, sobretudo decorrente de uma execução aquém do previsto nos trabalhos de inventariação e regularização do património imobiliário público. Por contrapartida de tal despesa, foi prevista igualmente uma remuneração de igual montante a receber do

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

Estado pela prestação de tais serviços a qual, por não se ter ainda concretizado, contribuiu para a redução de 19,67% apurada na rubrica das **Prestações de Serviço**;

- (iii) Os **Gastos com o Pessoal** ficaram aquém do orçamentado em 390,84 m€ devido ao facto dos cerca de 30 colaboradores totais previstos para o final de 2023, apenas 23 se verificaram. A respetiva equipa de colaboradores conta, à presente data, com 30 elementos, 10 deles provenientes da extinta DGTF – Património, que entraram a 01 de setembro de 2023, essencialmente, vocacionados para funções técnicas, comerciais e jurídicas, aos quais se junta, uma equipa de gestão com 3 membros executivos.

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

ESTAMO, SA	Execução 2023	Execução 6M_2023	6M_2024		6M_2024	
			Orçamento (A)	Real	Desvios	
					Valor	%
Demonstração de Fluxos de caixa						
Actividades Operacionais:						
Recebimentos de clientes	51 108 838,77	26 549 005,78	47 898 234,84	11 420 210,07	-36 478 024,77	-76,16%
Pagamentos a Fornecedores	-3 408 638,52	-1 112 239,00	-14 724 864,42	-2 224 961,60	12 499 902,82	-84,89%
Pagamentos ao Pessoal	-1 127 499,79	-491 228,76	-1 175 140,94	-834 568,07	340 572,87	-28,98%
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	46 572 700,46	24 945 538,02	31 998 229,48	8 360 680,40	-23 637 549,08	-73,87%
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-17 361 990,47	-1 243 389,47	-8 054 454,03	0,00	8 054 454,03	-100,00%
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional	-2 416 495,64	-720 554,41	-8 402 692,00	-372 920,68	8 029 771,32	-95,56%
Fluxos de caixa das actividades operacionais	26 794 214,35	22 981 594,14	15 541 083,45	7 987 759,72	-7 553 323,73	-48,60%
Actividades de Investimento						
Recebimentos provenientes de:						
Juros liquidos Cedic	93 265,62	0,00	0,00	38 222,10	38 222,10	100,00%
	93 265,62	0,00	0,00	38 222,10	38 222,10	100,00%
Pagamentos respeitantes a:						
Activos fixos tangíveis	-109 109,39	-5 785,86	-50 000,00	-24 807,39	25 192,61	-50,39%
Activos intangíveis	-285 600,65	0,00	-250 000,00	-68 171,45	181 828,55	-72,73%
Investimentos Financeiros - Suprimentos a conceder	0,00	0,00	-7 731 713,72	-350 000,00	7 381 713,72	-95,47%
	-394 710,04	-5 785,86	-8 031 713,72	-442 978,84	7 588 734,88	-94,48%
Fluxos de caixa das actividades de investimento	-301 444,42	-5 785,86	-8 031 713,72	-404 756,74	7 626 956,98	-94,96%
Actividades de Financiamento						
Recebimentos provenientes de:						
Outras operações de financiamento	0,00	0,00	1 743 904,50	0,00	-1 743 904,50	-100,00%
Realizações de capital e de outros intrumentos de capital próprio	0,00	0,00	8 000 000,00	0,00	-8 000 000,00	-100,00%
	0,00	0,00	9 743 904,50	0,00	-9 743 904,50	-100,00%
Pagamentos respeitantes a:						
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00%
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-42 543,05	-14 539,78	-14 539,78	-19 459,65	-4 919,87	33,84%
Dividendos	0,00	0,00	-5 108 261,78	0,00	5 108 261,78	-100,00%
	-42 543,05	-14 539,78	-5 122 801,56	-19 459,65	5 103 341,91	-99,62%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	-42 543,05	-14 539,78	4 621 102,94	-19 459,65	-4 640 562,59	-100,42%
Variações de caixa e seus equivalentes	26 450 226,88	22 961 268,50	12 130 472,67	7 563 543,33	-4 566 929,34	-37,65%
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo	13 815 906,71	13 815 906,71	48 390 032,83	40 266 133,59	-8 123 899,24	-16,79%
Variações ao perimetro						
Descobertos Bancários						
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo	40 266 133,59	36 777 175,21	60 520 505,50	47 829 676,92	-12 690 828,58	-20,97%

Os **fluxos de caixa das actividades operacionais** registam: (i) os recebimentos associados às vendas, aos arrendamento e compensações por ocupação de espaço, que ficaram aquém do orçamentado, conforme explicado ao longo do presente documento e que afeta a tesouraria da

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

empresa; (ii) os pagamentos aos fornecedores decorrentes da atividade operacional da empresa, nomeadamente fornecimentos e serviços externos e obras em imóveis propriedades da empresa, assim como (iii) os pagamentos de impostos, nomeadamente, IRC, IMI, IMT e outros.

Os **fluxos de caixa das atividades de investimento** previam um montante de 250,00 m€ para a aquisição de um software de gestão de imóveis, verba que até à data teve 68,17 m€ de execução. Nestes fluxos também se registam as verbas com a aquisição de equipamento informático, administrativo que até ao final do segundo trimestre verificou um desvio positivo de 25,19 m€ face ao montante orçamentado de 50,00 m€. Nestes fluxos, durante o segundo trimestre, também, foi considerado um montante de 7,73 M€ para fazer face a empréstimos a conceder. Este montante foi considerado na sequência da reestruturação societária da ESTAMO ocorrida no final de 2023, a Sociedade passou a ser responsável pelo financiamento das suas duas novas participadas: CONSEST e Arco Ribeirinho do Sul (ARS). Até ao final do segundo trimestre foram concedidos à CONSEST o montante de 350 m€ a título de suprimentos.

Os **fluxos de caixa das atividades de financiamento** englobam as atividades que têm como finalidade alterações na dimensão e composição do capital próprio contribuído e nos empréstimos obtidos pela entidade. Até ao final do segundo trimestre nada do que se orçamentou foi verificado. Foi considerado, nesta atividade, para além da receita das verbas do PRR – Seia (previsto final 2º T 2024: 1,743 M€), o recebimento de 16,00 M€ pela realização do aumento de capital em cash a receber trimestralmente em tranches iguais no final de cada trimestre – tranches no montante de 4,00 M€.

7. PERSPETIVAS DE NEGÓCIO PARA O TRIMESTRE SEGUINTE

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

Negócio Próprio

- Foco na manutenção da elevada taxa de ocupação atual e rendibilização da carteira da ESTAMO através da antecipação de saída de inquilinos, especialmente os que venham a ser transferidos para a antiga sede da CGD;
- Encontram-se em várias fases de negociação, ofertas de alienação de ativos imobiliários que a ESTAMO considera não se enquadrarem no seu “*core business*” atual e futuro, nomeadamente um conjunto de lojas (imóveis comerciais) onde se encontravam Serviços de Finanças deslocalizados, entretanto para outras instalações (maioritariamente Lojas do Cidadão), tendo a ESTAMO perdido já a receita das respetivas rendas. Adicionalmente, estima-se o lançamento da campanha de vendas, durante o 3º trimestre de 2024 com um conjunto de 4 imóveis a que se juntará, a contratualização da alienação do imóvel da Rua de Santa Catarina no Porto (com CPCV já contratualizado e escritura marcada para os últimos dias de julho);
- O programa PAS continuará, no terceiro trimestre de 2024, participando a ESTAMO, em consonância com o IHRU, no pilar “arrendar para subarrendar” do Programa Mais Habitação. Até junho e desde o início do programa foram contratualizados 205 arrendamentos ao abrigo do mesmo, tendo a ESTAMO faturado 376,4 m€ em comissões próprias (incluindo IVA) e 194,6 m€ em comissões de mediação;
- O terceiro trimestre de 2024 será ainda fundamental para a operacionalização da cessão da posição contratual do contrato celebrado no âmbito dos projetos do PRR – Alojamento de Estudantes, para uma outra entidade pública, mais especificamente do projeto de Seia, tendo o projeto de Santarém sido abandonado (nunca foi contratualizado) pelo seu

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

elevado custo relativamente ao benefício a extrair. Relativamente ao projeto da Avenida 5 de outubro, o mesmo está parado e à espera de decisões superiores.

- A empreitada da Rua Direita do Viso foi iniciada no primeiro trimestre de 2024 e tem o prazo de 1 ano, pelo que será executada quase integralmente durante este ano. O projeto materializa-se na adaptação deste imóvel como sede da Direção Executiva do SNS, estando a decorrer a bom ritmo e dentro dos prazos previstos;
- Na vertente da promoção imobiliária, em linha com o sucedido desde há vários anos, continuarão a ser desenvolvidas operações urbanísticas sempre que das mesmas resulte o incremento do valor dos ativos delas objeto, seja pelo incremento das áreas de construção respetivas, seja pelo incremento do prémio associado à diminuição do risco para terceiros eventualmente interessados. Obviamente, tendo em conta que muitas das operações urbanísticas que se encontravam em curso tinham por alvo ativos, entretanto retirados por lei da gestão da Sociedade, os custos a elas relativos serão provavelmente perdidos, até porque visando o *highest and best use* do ativo e não, como será presentemente o caso, a respetiva utilização para fins sociais.

Negócio por Conta do ESTADO

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

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

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

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

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

- A ESTAMO continuará o trabalho de capacitação da sua estrutura, não só do ponto de vista humano, mas de sistemas de informação, condição fundamental para garantir que a Sociedade é capaz de gerir o fluxo de trabalho que as novas atribuições implicam;
- O terceiro trimestre mais do que um tempo de negócio, será um tempo de continuar a conhecer a nova realidade, organizar a empresa e definir procedimentos.

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

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

Durante o segundo semestre de 2024 continuaram a ser inseridos / cadastrados no REM (denominação da aplicação de gestão de imóveis adquirida) imóveis de vários proprietários

públicos, estando já inseridas integralmente as carteiras da ESTAMO e da CONSEST. A esta data estão já inseridos 1.515 imóveis, dos quais 419 da ESTAMO, 4 da CONSEST e os restantes 1.092 do ESTADO e outras entidades públicas.

8. EVOLUÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS PARA 2024

8.1. EVOLUÇÃO DO PLANO DE RECURSOS HUMANOS

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

- a) No final de 2018 a ESTAMO tinha 10 colaboradores;
- b) Em março 2019, saiu uma colaboradora no âmbito de uma cedência por interesse público a um serviço do Estado, outro colaborador saiu em agosto por reforma e, finalmente, ocorre nova saída em novembro ao abrigo do regime de cedência para um Gabinete governativo;
- c) As três saídas verificadas em 2019 apenas foram parcialmente compensadas pela integração, igualmente a título definitivo, em janeiro desse ano, de um colaborador cedido pela FUNDIESTAMO, o qual igualmente já colaborava com a Sociedade no âmbito de um acordo de cedência parcial e cujo custo era por ela já suportado em 80%;
- d) No final de 2019, a ESTAMO contava assim com 8 colaboradores;
- e) Em janeiro de 2020, foi integrada uma colaboradora da FLORESTGAL, que já estava alocada em 50% à ESTAMO por via do acordo de recursos partilhados entre ambas as entidades e cujo custo estava já em 50% refletido em FSE's, elevando-se, assim, para 9 o número de colaboradores da Sociedade;

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

- f) Desde a integração da colaboradora referida no ponto e) e até junho de 2022 não houve qualquer alteração no quadro de pessoal da ESTAMO, mantendo-se a Sociedade com os mesmos 9 colaboradores;
- g) Em julho e setembro de 2022 foram integrados dois novos colaboradores, conforme previsto no PAO de 2022 - Alteração, que foi devidamente aprovado por Despacho do Sr. Ministro das Finanças de 31 de agosto de 2022, uma colaboradora para a assessoria do CA e um colaborador para a área técnica, mais concretamente para área das avaliações e análise económica de projetos. Os referidos colaboradores foram recrutados, por Acordo de Cedência de Interesse Público, passando o quadro de pessoal para 11 colaboradores.
- h) Foi concluída com sucesso a negociação para a saída, por cessação do contrato de trabalho, de uma colaboradora que se encontrava de baixa prolongada desde agosto de 2021, passando, após o término deste processo (concluído já em outubro de 2022), o número de colaboradores da ESTAMO a ser de 10, número que se manteve até final de 2022.
- i) Entrada de três novos colaboradores durante o primeiro semestre de 2023, cujas contratações foram aprovadas em sede de PAO 2023;
- j) Saída por reforma durante o segundo trimestre de 2023 de uma colaboradora, perfazendo um total de 12 colaboradores no final do primeiro semestre de 2023;
- k) Entrada de 10 novos colaboradores a 01-09-2023, todos provenientes da DGTF – Património, o que faz com que o nº de colaboradores da ESTAMO seja a essa data de 22;
- l) Durante o último trimestre de 2023 deu-se a entrada de uma nova colaboradora para a área de património / cadastro, colocando o número de colaboradores em 23, número com que a Sociedade fechou o ano de 2023.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

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

Já durante o segundo trimestre entraram dois novos colaboradores recrutados no mercado, um para a área jurídica e um outro para a área técnica, o que coloca o nº de colaboradores da ESTAMO em junho de 2024 nos 30 colaboradores.

Como era exetável e estava devidamente orçamentado, os gastos com o pessoal sofreram um aumento global YoY de 79%, isto é 345,2 m€ explicado pelo incremento líquido do quadro de pessoal da Sociedade em 18 colaboradores (10 no início de setembro em ACIP, 7 por recrutamento externo e 1 retorno à ESTAMO).

8.2. EVOLUÇÃO DA RECUPERAÇÃO DO STOCK EM DÍVIDA

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrou o segundo trimestre de 2024 com um saldo de Dívida Líquida de Clientes de cerca de 117,05 M€ (valor líquido de imparidades) montante 13,68% superior ao verificado no final de 2023 no montante de 102,96 M€.

Para a variação ocorrida entre o final de 2023 e o final do segundo trimestre contribuiu decisivamente o facto da taxa de recebimento média ter ficado somente nos 42,0%, não se tendo verificado neste período qualquer amortização extraordinária de clientes, mantendo-se a trajetória ascendente do saldo de clientes.

Como já referido no início do presente documento, o nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo da primeira metade do ano, no valor de 1,71 M€ (versus uma faturação mensal de rendas e compensações de 4,25 M€), traduz-se numa taxa de recebimento mensal média de 42,0%, no final do segundo trimestre, o que representa um incremento em termos absolutos de 0,155 M€ relativamente ao período homólogo do ano anterior.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

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

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

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

Apresenta-se em seguida a lista dos maiores devedores da sociedade e montantes de dívida brutos (incluindo juros de mora e indemnizações) a 30 de junho de 2024 que **perfazem 77,49%** da dívida bruta atual de clientes:

IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça	47,92 M€
GEPAC – Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Cultural	27,98 M€
ARSLVT – Ad. Regional de Saúde - LVT	9,84 M€
DGRDN - Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional	16,67 M€

Sub-total	102,41 M€
Total Dívida Clientes Bruta	132,16 M€
Total Dívida Cliente balanço líquida de imparidade	117,02 M€

8.3. EVOLUÇÃO DO PROJETO PIP E OUTRAS ATIVIDADES PÚBLICAS

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

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

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

Este aumento é incontornável tendo em conta que a ESTAMO terá a seu cargo, para além da sua carteira própria, um conjunto mais vasto de imóveis sob gestão, que neste momento não é ainda

identificável, mas que implicará, por certo, a assunção de custos em matéria de estudos, projetos e pareceres, fundamental para que se garanta a sua boa gestão e valorização.

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

8.4. RESTANTES SERVIÇOS PRESTADOS AO ESTADO

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

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

Atualmente já se encontram inseridos na nova aplicação cerca de 1.515 imóveis públicos, sendo que estão em regularização 258 deles. O ritmo de inventariação é exetável que aumente consideravelmente nos próximos meses, especialmente se a ESTAMO receber do IRN e da AT, informação que lhe permita inserir imóveis na aplicação REM de uma forma massiva, algo que já foi objeto de reuniões entre as diversas partes.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

Assim, e em razão dos fatores atrás apontados, a execução da despesa neste segmento foi no período de 2019-2023 de 714 m€, a despesa global estimada em 2024 para este projeto é de 1,00 M€, sendo que este último valor tem em consideração a aceleração do projeto que se verificará, como atrás referido.

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

Se analisarmos somente o ano de 2024 (até ao final do segundo trimestre) constata-se que a despesa suportada neste âmbito foi de 160,8 m€, o que implica que desde o início do projeto a despesa efetiva total foi de 875 m€.

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

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

- Estabelecendo em consonância com o IHRU, as regras de articulação entre as duas entidades;
- Efetuando vistorias a um conjunto alargado de imóveis cujos proprietários pretendem integrar no Programa.

A ESTAMO interveio também ativamente no processo de aquisição da antiga Sede da CGD por parte do ESTADO, processo que ficou fechado no final de 2023 e agora no processo adicional de mudança dos vários ministérios.

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

- Uma remuneração fixa que corresponde aos custos de estrutura com a área de negócio por conta do ESTADO adicionados de 4%, que para 2023 foi definida em 5 M€ + IVA, valor que foi pago pela DGTF e recebido pela ESTAMO em dezembro de 2023. Relativamente a 2024 foi apresentado à Tutela o cálculo (inícios de julho) desta remuneração no montante de 8,2 M€ (valor com IVA), valor que teve a aprovação da Tutela no final de julho;
- Uma componente variável que corresponde a 5% do montante correspondente ao negócio imobiliário (arrendamentos, alienações, direitos de superfície, cedências, etc.).

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

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

Já foram anunciadas, durante o segundo trimestre de 2024 e após a tomada de posse no novo Governo, a atribuição à ESTAMO de responsabilidades adicionais, nomeadamente as correspondentes à extinção das UGP`s – Unidades de Gestão Patrimonial, até aqui acopladas às Secretarias Gerais dos Ministérios, não sendo para já possível determinar todas as consequências do ponto de vista de organização interna que esta medida poderá trazer à Sociedade.

Serão de esperar alterações adicionais nas orientações da Tutela da ESTAMO, pelo que o que aqui se deixou dito como objetivos e prioridades poderão ser alterados de acordo com as novas orientações superiores, que eventualmente se venham a verificar.

CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

9. ANÁLISE DOS CAPÍTULOS DA RECEITA

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

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

Controlo Orçamental da Receita – 2.º trimestre 2024

Euros

Classificação económica		Previsões iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas (7)	Receitas cobradas brutas do ano e de anos anteriores (8)	Receita cobrada líquida (9)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)-(6)-(7)-(8)	Grau de execução orçamental das receitas	
Código (1)	Descrição (2)									Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
SUBDIVISÃO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		195 953 008	225 123 062	127 841 311	54 196 612	0	36 458 432	36 458 432	145 579 491	19%	16%
Fonte de Financiamento 513		192 700 570	221 870 624	127 841 311	54 196 612	0	36 458 432	36 458 432	145 579 491	19%	16%
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	100 000	2 116 808	12 083 600	2 320 562	0	0	0	14 404 163	0%	0%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	2 153 182	2 105 951	534 952	0	38 222	38 222	2 602 681	n.d.	2%
07	VENDA BENS E SERVIÇOS CORRENTES	95 402 717	95 402 717	106 293 555	25 878 677	0	10 664 037	10 664 037	121 508 196	11%	11%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	81 197 853	81 197 853	7 358 204	460 000	0	753 753	753 753	7 064 452	1%	1%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	25 000 000	0	25 000 000	0	25 000 000	25 000 000	0	n.d.	100%
13	OUTRAS RECEITAS DE CAPITAL	16 000 000	16 000 000	0	0	0	0	0	0	0%	0%
15	REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	64	0	2 420	0	2 420	2 420	0	n.d.	3782%
Fonte de Financiamento 483 (PRR)		3 252 438	3 252 438	0	0	0	0	0	0	0%	0%
10	TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	3 252 438	3 252 438	0	0	0	0	0	0	0%	0%
SUBDIVISÃO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTAD		14 040 242	14 040 242	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Fonte de Financiamento 319 e 541		13 682 879	13 682 879	0	0	0	0	0	0	0%	0%
06	TRANSF. CORRENTES - ADM. CENTRAL - ESTADO	12 662 403	12 662 403	0	0	0	0	0	0	0%	0%
07	VENDA BENS E SERVIÇOS CORRENTES	1 020 476	1 020 476	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Fontes de Financiamento 483 e 484 (PRR)		357 363	357 363	0	0	0	0	0	0	0%	0%
06	TRANSF. CORRENTES - ADM. CENTRAL - ESTADO	357 363	357 363	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Fonte de Financiamento 522:		0	15 002 023	0	15 001 021	0	15 001 021	15 001 021	0	n.d.	100%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	13 737 374	0	13 736 373	0	13 736 373	13 736 373	0	n.d.	100%
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	1 264 649	0	1 264 648	0	1 264 648	1 264 648	0	n.d.	100%
TOTAL FF 319, 483, 484, 513 e 541		209 993 250	254 165 327	127 841 311	69 197 634	0	51 459 454	51 459 454	145 579 491	25%	20%

9.1. Vendas de Imóveis

No segundo trimestre de 2024 foi celebrado um Contrato Promessa Compra e Venda e Permuta para a alienação de três prédios no Porto, tendo a ESTAMO recebido em junho de 2024, o valor de 460m€, a título de sinal, e o remanescente diz respeito às prestações vencidas do ano de 2024 devido pelo município de Cascais.

9.2. Rendas e Compensações

O agrupamento “07 – Vendas de bens e serviços correntes” reflete a execução em cerca de 11% face às previsões iniciais e corrigidas no segundo trimestre de 2024 de rendas e compensações. 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 parte de Entidades Públicas, sobejamente detalhadas no presente documento e em múltiplos documentos de reporte que o antecederam.

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

9.3. Outras Receitas

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

- ❖ O agrupamento “04 – Taxas, multas e outras penalidades”, reflete a faturação e pagamento de indemnizações por mora no pagamento das rendas vencidas, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil;
- ❖ O agrupamento “05 – Rendimentos da propriedade” diz respeito aos montantes da atualização do preço e aos juros de mora aplicados à dívida da CML desde 2019 a 2023, que subsistem por pagar, e recebimentos dos juros ilíquidos pelo reembolso das aplicações CEDIC - Certificados Especiais de Dívida de Curto Prazo;
- ❖ O valor recebido na RCE “11 – Ativos financeiros”, de 38,34 M€ advém do reembolso das aplicações CEDIC subscritas no ano transato;
- ❖ O montante cobrado no agrupamento “15 – Reposições não Abatidas aos Pagamentos” respeita à devolução de taxas e impostos pagos em anos anteriores.
- ❖ O agrupamento “16 – Saldo da gerência anterior”, no montante de 1,3 M€, expurgado da componente de operações de tesouraria, foi integrado em receita no valor transitado, tendo em conta que a ESTAMO é uma Entidade Pública Reclassificada (EPR).

10. ANÁLISE DOS AGRUPAMENTOS DA DESPESA

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

Controlo Orçamental da Despesa – 2.º trimestre 2024

Classificação económica							Despesas pagas				Grau de execução orçamental das despesas	
Código (1)	Descrição (2)	Dotações Iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos (5)	Descativos (6)	Compromissos assumidos (7)	Ano (8)	Dotação não comprometida (9)=(4)-(5)+(6)-(7)	Saldo (10)=[(4)-(5)+(6)]-(8)	Compromissos por pagar (11)=(7)-(8)	Face à Dot. Inicial - cativos (12)=(8)/[(3)-(5)+(6)]	Face à Dot. Corrigida - cativos (12)=(8)/[(4)-(5)+(6)]
SUBDIVISÃO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		171 456 543	171 456 543	12 991 738	0	13 940 590	3 741 340	144 524 215	154 723 466	10 199 251	2%	2%
Fonte de Financiamento 513		168 204 105	168 204 105	12 991 738	0	13 940 590	3 741 340	141 271 777	151 471 028	10 199 251	2%	2%
01	DESPESAS COM O PESSOAL	2 332 782	2 332 782	0	0	985 460	906 589	1 347 322	1 426 193	78 871	39%	39%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	9 960 151	11 241 201	8 786 635	0	2 401 792	1 303 113	52 774	1 151 454	1 098 679	111%	53%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	400 000	400 000	0	0	0	0	400 000	400 000	0	0%	0%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	23 621 875	23 648 575	4 205 103	0	634 881	345 446	18 808 591	19 098 026	289 434	2%	2%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	77 613 507	76 305 757	0	0	9 568 458	836 192	66 737 299	75 469 565	8 732 266	1%	1%
09	ATIVOS FINANCEIROS	49 167 528	49 167 528	0	0	350 000	350 000	48 817 528	48 817 528	0	1%	1%
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	5 108 262	5 108 262	0	0	0	0	5 108 262	5 108 262	0	0%	0%
Fonte de Financiamento 483 (PRR)		3 252 438	3 252 438	0	0	0	0	3 252 438	3 252 438	0	0%	0%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	3 252 438	3 252 438	0	0	0	0	3 252 438	3 252 438	0	0%	0%
SUBDIVISÃO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTADO		14 040 242	14 040 242	7 962 543	0	283 078	151 687	5 794 622	5 926 012	131 390	2%	2%
Fonte de Financiamento 319 e 541		13 682 879	13 682 879	7 962 543	0	283 078	151 687	5 437 259	5 568 649	131 390	3%	3%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	8 592 403	8 917 223	7 962 543	0	181 075	98 091	773 605	856 589	82 984	16%	10%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	1 020 476	1 025 168	0	0	4 692	4 692	1 020 476	1 020 476	0	0%	0%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	4 070 000	3 740 488	0	0	97 311	48 904	3 643 177	3 691 584	48 406	1%	1%
Fontes de Financiamento 483 e 484 (PRR)		357 363	357 363	0	0	0	0	357 363	357 363	0	0%	0%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	357 363	357 363	0	0	0	0	357 363	357 363	0	0%	0%
TOTAL FF 319, 483, 484, 513 e 541		185 496 785	185 496 785	20 954 281	0	14 223 668	3 893 027	150 318 837	160 649 478	10 330 641	2%	2%

10.1. Agrupamento 01 - Despesas com o pessoal

A execução em 39% da despesa orçamentada em gastos com pessoal face aos expeáveis 50%, traduz o impacto dos seguintes efeitos de sinal contrário: (1) pela positiva, a redução de despesa pelo facto do vogal da Administração da ESTAMO acumular com a Vice-Presidência da PARPÚBLICA, e (2) o que se explanou ao longo do presente documento, juntamente com contratações ainda não efetuadas previstas no Orçamento para 2024.

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

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

A despesa executada no agrupamento 02 “Aquisição de Bens e Serviços”, o qual congrega parte importante da atividade operacional da Sociedade e da administração do património do Estado (APE), foi de 41% face à dotação corrigida expurgada de cativos.

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

Faz-se notar que em consequência da vigência da Lei do Orçamento do Estado para 2024, foram aplicadas as cativações decorrentes daquela, as quais corresponderam, por exemplo, na subdivisão 01 – atividade principal da ESTAMO com cativações no mencionado agrupamento 02 superiores a 85% e na subdivisão 02 – APE, de praticamente 100% do valor das dotações iniciais, as quais, não apenas inviabilizam a consecução de qualquer trabalho adicional como, em acréscimo, inviabilizam a respetiva atividade operacional normal.

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

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

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

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

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

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

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2º T 2024

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

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

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

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

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

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

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

10.3. Agrupamento 03 - Juros e outros encargos

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

10.4. Agrupamento 06 - Outras despesas correntes / Impostos

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

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

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

10.6. Agrupamento 09 - Ativos financeiros

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

10.7. Agrupamento 11 – Outras despesas de capital

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

Lisboa, 31 de julho de 2024

O Conselho de Administração

António Inácio de Carvalho Furtado

Presidente

Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira

Vice-Presidente

José Realinho de Matos

Vogal Executivo

RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL