



ESTAMO

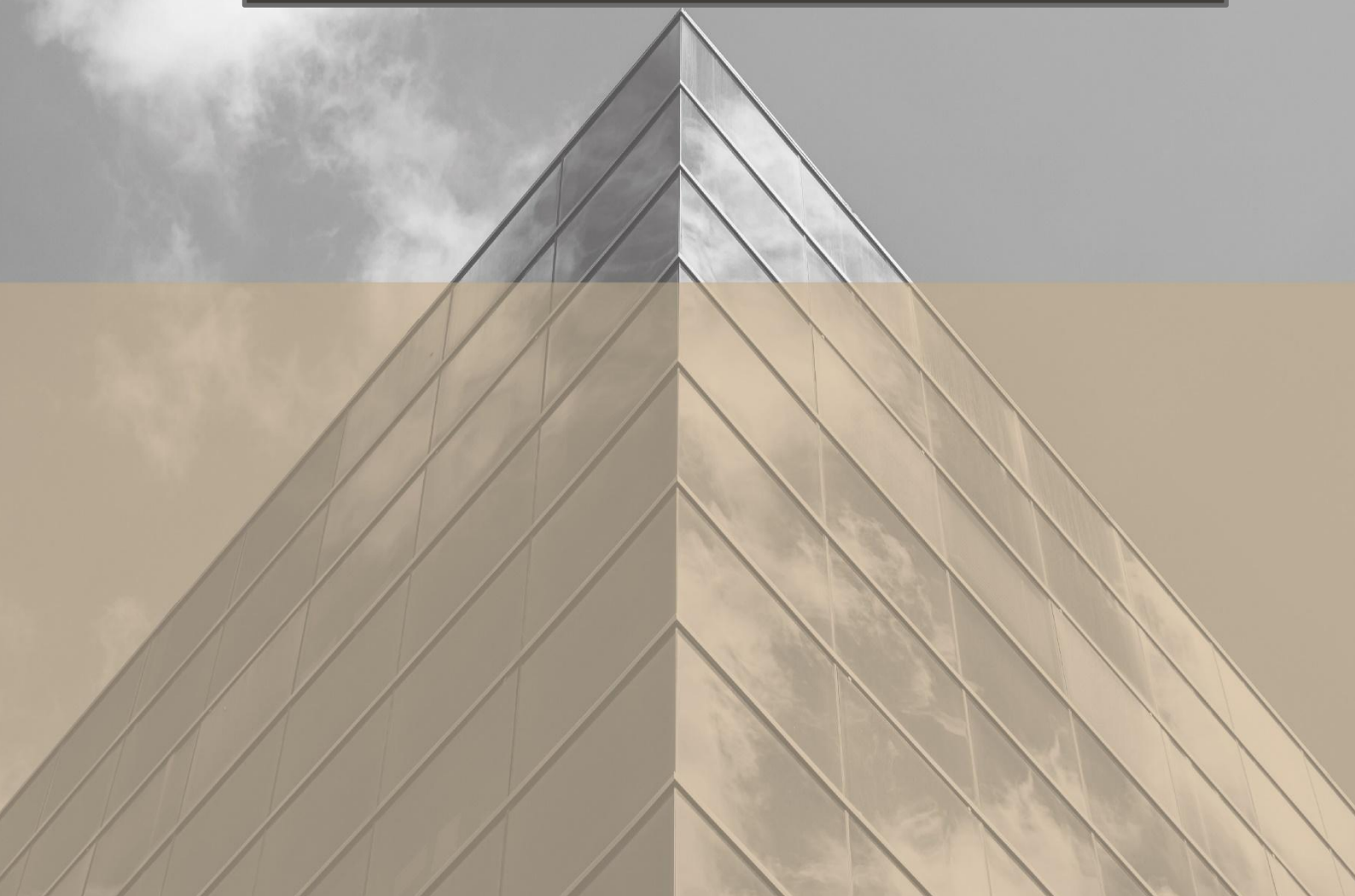
PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

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

SEGUNDO TRIMESTRE

ANO 2025

**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.....	6
CAPÍTULO I - CONTABILIDADE PATRIMONIAL.....	20
4. Demonstração da Posição Financeira – Explicação principais desvios.....	21
5. Demonstração de Resultados (DR) – explicação principais desvios.....	27
6. Demonstração dos fluxos de caixa (DFC) – explicação principais desvios.....	29
7. Perspetivas de negócio para o trimestre seguinte	31
8. Evolução do Plano de negócios e investimentos para 2025.....	35
8.1. Evolução do plano de recursos humanos.....	35
8.2. Evolução da recuperação do stock em dívida	35
8.3. Evolução do Projeto pip e outras atividades públicas	39
8.4. Restantes serviços prestados ao estado.....	39
CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL	40
9. Análise dos Capítulos da Receita.....	43
10. Análise dos Agrupamentos da Despesa.....	48
RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL.....	54

1. ENQUADRAMENTO PRÉVIO

O Plano de Atividades e Orçamento para 2025 (PAO 2025), foi tempestivamente submetido pela ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (adiante Sociedade ou ESTAMO) nos meios próprios em setembro de 2024, 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 947/2024- SETF, de 18 de dezembro de 2024. 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 subsector respetivo no âmbito do Sistema Europeu de Contas Nacionais e Regionais, (n.º 5 do artigo 2.º da Lei de Enquadramento Orçamental) e integrada no Perímetro de Consolidação 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 2ºT 2025

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

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 de 2023 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, tendo efetivamente sido realizados 8.000.000€ em 2024, tendo o restante montante sido transferido para 2025 e anos seguintes;
- 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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

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 data de final do primeiro semestre de 2025, com 41 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 2 membros executivos, dado que um dos vogais do Conselho de Administração apresentou a sua renúncia por limite de idade de reforma ainda o ano passado. Refira-se que 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). Em 2025, foram efetuados 12 recrutamentos (29 colaboradores no final de 2024 + 12 recrutamentos = 41 colaboradores) sendo que 6 desses corresponderam à incorporação a 01-05-2025 de 6

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

colaboradores da PARPÚBLICA que prestavam serviços à ESTAMO com base no acordo de recursos partilhados e que a partir dessa data passaram a fazer parte dos quadros da Sociedade. Já é sabido que no terceiro trimestre 2 colaboradores irão sair, um para retorno ao seu lugar de origem (ACIP proveniente da ex- DGTF) e outro apresentou a demissão no período experimental.

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

Enquadramento Macroeconómico

O ano de 2024 foi caracterizado em Portugal, por um crescimento relativamente robusto do PIB, confirmado pelo INE, em +1,9%, valor superior ao da média europeia, o que representa uma convergência de Portugal com os seus pares europeus, se considerarmos a média de todos os países da UE.

O crescimento económico em Portugal acelerou no último trimestre do ano, o que potencia, por efeito de “arrasto”, o crescimento do ano de 2025, e a possibilidade de se atingir, no corrente ano, um valor próximo dos 2%, algo será possível se não se materializarem os elevados riscos geopolíticos que vieram a crescer nos últimos meses, nomeadamente o efeito da guerra tarifária que já se encontra em curso e o alastrar da guerra este-oeste, atualmente em curso na Ucrânia.

Com o motor europeu (Alemanha) em grandes dificuldades e já em recessão técnica, e com a guerra tarifária em curso, Portugal terá de ser capaz de garantir mercados alternativos que lhe permitam manter o nível das suas exportações, de forma que a procura externa mantenha o contributo no crescimento económico, algo fundamental para se atingir o crescimento almejado.

A economia portuguesa continua a ser capaz de melhorar o rácio exportações / PIB, que era de 28% no anterior à intervenção da Troika e que em 2024 se situou em 49,5%, ligeiramente abaixo dos 50%, algo que permite que o país não fique tão dependente da procura interna para crescer.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

Manter esta tendência no médio prazo é fundamental para atingir um crescimento anual almejado superior aos 2%, sendo que em 2024 a economia portuguesa obteve um excedente externo de 3,3% do PIB, tendo as exportações de bens e serviços superado as importações em 6.700 M€.

Aos riscos atrás referidos, muitos deles não controláveis internamente, há que somar a instabilidade política interna, que já em março motivou a queda do Governo e à realização de novas eleições em maio de 2025. Não obstante os riscos internos e externos enunciados, o país está neste momento mais bem preparado para enfrentar as eventuais tempestades, dado que:

- Pelo segundo ano consecutivo Portugal deverá apresentar um superavit nas contas públicas, que é estimado de 0,4% do PIB;
- Produto da política monetária restritiva do BCE, iniciada no final de 2022, a inflação está controlada e foi de 2,4% em 2024 em Portugal, o que compara com os 4,3% de 2023;
- O crescimento económico está consistente e permite em consonância com o resultado das contas públicas atrás enunciado, uma redução sustentada do rácio dívida / produto, o que garante a médio e longo prazos o financiamento da economia portuguesa junto dos mercados externos;
- O mercado de trabalho continuou a apresentar forte resiliência em 2024, tendo a taxa de desemprego ficado em 6,4%, valor igual ao de dezembro de 2023 e inferior em 0,2% à do mês anterior;
- Embora a ritmo inferior ao desejado, a economia portuguesa continua a beneficiar da implementação do PRR, o que acontecerá até meados de 2026 (se a sua implementação não for, entretanto, estendida no tempo).

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

Agência	Rating	Outlook	Data
DBRS	A	Elvado	Jan 15 2025
Moody's	A3	Estável	Nov 17 2024
S&P	A	Positivo	Mar 03 2025
Fitch	A-	Positivo	Set 20 2024

A procura interna foi o principal contribuidor para o crescimento do PIB em 2024, muito influenciada pelo aumento do rendimento disponível das famílias por via da redução de IRS materializada a meados do ano, assim como pelo aumento das pensões decidido na mesma altura.

O efeito das medidas de desagravamento fiscal e aumento de pensões foi acompanhado pela redução das taxas de juro de curto prazo, o que permite às famílias e empresas aumentar o seu rendimento disponível. Em média, os agentes económicos alavancados sentiram o impacto, no último ano, de uma redução de entre 1% e 1,25% nos seus custos financeiros, especialmente no crédito habitação e crédito a empresas.

É consensual nos mercados financeiros, que relativamente à Europa, já se terá atingido o ponto neutral nas taxas de juros de curto prazo, isto é, o valor de taxas de juro de curto prazo compatível com o objetivo de inflação a médio e longo prazos – 2%, embora esteja longe de haver consenso sobre o caminho a seguir a partir deste ponto, especialmente porque os riscos geopolíticos estão muito elevados e não são ainda mesuráveis os efeitos no preços dos bens e serviços finais da atual guerra tarifária. Os mercados financeiros, neste momento, descontam já uma eventual subida de taxas de juro no início de 2026, especialmente motivada pelo efeito das restrições comerciais.

Inesperadamente, em março de 2025, foi introduzido um fator adicional de incerteza no que a Portugal diz respeito, consubstanciado pela queda do Governo português e a realização de eleições antecipadas, sendo certo que a Sociedade continuará a trabalhar para que, na sua atuação, tais impactos sejam minimizados, ou mesmo inexistentes.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

O ano de 2025 ficará economicamente marcado pelas consequências dos seguintes efeitos, ainda impossíveis de contabilizar:

- Qual o comportamento do BCE agora que se atingiu o ponto neutral de taxas de juro?
- Qual a capacidade de execução do PRR durante 2025, isto é, que montante de financiamento PRR seja injetado na economia real;
- Qual o impacto em Portugal da guerra tarifária iniciada pelos EUA e que se poderá estender a todo Mundo?
- Atuação do novo governo saído das eleições legislativas que foram marcadas para maio, especialmente no que diz respeito ao mercado imobiliário, impostos (IRS e IRC) e capacidade de implementar o PRR.

Por tudo o que atrás se disse o ano de 2025 deverá ser encarado com um otimismo muito prudente. A economia portuguesa, embora mais bem preparada que no passado continua imersa num contexto tendencialmente adverso, com elevadas taxas de juro e pouco potencial de decréscimo, recessões económicas em mercados externos muito importantes tal como o alemão, riscos geopolíticos elevados, uma guerra tarifária em curso com consequências imprevisíveis e uma potencial instabilidade política interna, tudo fatores que limitam o seu potencial de crescimento. De qualquer forma, a economia portuguesa tem demonstrado ao longo da última década uma enorme resiliência à adversidade, sendo capaz de encontrar caminhos e mercados que compensam os que por alguma razão sejam impactados negativamente.

O primeiro trimestre de 2025 foi já caracterizado pelos primeiros impactos da guerra tarifária entre os EUA e os principais parceiros económicos mundiais, tendo sido revistas em baixa as perspetivas de crescimento económico mundial, o que provocou elevados impactos nos mercados financeiros, tanto acionistas como obrigacionistas.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

O mercado imobiliário comercial português registou um crescimento de 51% em 2024, atingindo um volume de investimento de 2.387 M€, segundo dados da Savills. Este resultado reflete a recuperação do setor após um ano de 2023 menos conseguido (volume de negócios de somente 1.800 M€) e reforça a confiança dos investidores no mercado nacional, especialmente dos investidores estrangeiros (especialmente França, Espanha e África do Sul) que contribuíram com 81% para o resultado atrás referido.

As principais tendências no mercado imobiliário em 2024 e que muito previsivelmente se manterão no futuro próximo, podem ser resumidas da seguinte forma:

1. Manutenção do aumento dos custos de construção, tanto de materiais como do custo de mão de obra, embora de uma forma muito mais suave que no ano de 2021 e especialmente 2022;
2. Existência de uma crónica falta de mão de obra para fazer face às empreitadas, especialmente as relacionadas com o PRR, dado que as mesmas têm prazos muito apertados de concretização;
3. Manutenção das taxas de juro de curto prazo em patamares elevados, embora longe do pico de 2022 e sem grande margem para futuras descidas dadas as pressões inflacionistas provenientes dos impactos da guerra tarifária;
4. Uma enorme e crónica falta de oferta, especialmente no segmento residencial, agora já disseminada por quase todos o território, especialmente urbano. Continuará a construir-se muito menos do que é necessário para suprir o gap com a procura, a avaliar pelo nº de novas licenças aprovadas. Este facto implicará a manutenção da pressão sobre preços, mesmo que estes já tenham atingido o pico;

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

5. Note-se a falta de oferta não decorre somente da fraca nova construção, mas também da reduzida entrada no mercado de venda e arrendamento de imóveis devolutos tanto privados como públicos;
6. Será necessário avaliar o impacto da nova lei dos solos na oferta imobiliária, especialmente residencial, algo que não será mensurável no curto prazo, embora seja expetável um efeito bastante positivo;
7. Ainda não é claro o efeito que as medidas de simplificação administrativa para o setor imobiliário (Simplex) que entraram em março de 2024 terão na oferta e concomitantemente nos preços, assim como na legislação dos Vistos Gold.

O segmento de escritórios registou um crescimento de 94% em 2024, alcançando os 310 M€. Este aumento reflete a retoma do trabalho presencial e o papel renovado dos escritórios com espaços de colaboração e promoção da cultura organizacional.

Segundo a JLL, em Lisboa, até novembro foram ocupados 193.200 m² de escritórios, mais 72% do que o total de 2023, enquanto no Porto a ocupação nesse período de janeiro a novembro soma 65.900 m², 32% acima do volume anual de 2023. Verifica-se assim um forte crescimento da ocupação de escritórios em Lisboa e Porto, acompanhado por um aumento dos valores prime de arrendamento, tendo esta atingidos os 28,5€/m²/ mês. (27€/m²/mês em 2023)

Em Lisboa, a área média ocupada foi de 1.246 m², sendo a maior ocupação a da CGD no edifício *WELL Be* no Parque das Nações, envolvendo uma área de 26.710 m². A necessidade da área pela CGD ficou a dever-se à saída dessa entidade da sua antiga sede na Av. João XXI em Lisboa, imóvel que foi adquirido pelo ESTADO para instalação de serviços governamentais. O Parque das Nações foi a principal zona de novos negócios em 2024 com 36% da ocupação e as empresas de serviços financeiros as mais dinâmicas (28% de *take-ups*).

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

No Porto, a área média ocupada foi de 998 m², sendo a maior ocupação a da Deloitte no edifício Mutual, envolvendo uma área de 10.370 m², situado no CBD Boavista. Esta é aliás a principal zona no que a escritórios com 35% da ocupação total, sendo as empresas *TMT & Utilities* (com 35%) e os Consultores & Advogados (com 31%) os setores mais dinâmicos. No Porto a renda prime atingiu os 21,0€/m²/ mês. (19€/m²/mês em 2023).

Industrial e Logística

Os setores industrial e logístico mantiveram um crescimento sólido de 83%, embora os volumes ainda sejam inferiores a outras classes de ativos. O desenvolvimento de novos projetos e o interesse crescente por espaços modernos e eficientes preveem um aumento significativo do investimento neste segmento em 2025.

No imobiliário de industrial e logística, a ocupação ascende a 513.500 m² entre janeiro e setembro, mais 20% do que o acumulado de todo o ano de 2023.

Há um aumento do investimento em nova oferta, com diversos projetos terminados em 2024, embora muitos deles desenvolvidos à medida do seu ocupante. Entre os projetos mais relevantes concluídos no ano passado, evidenciam-se o Benavente Logistic Park (naves 1 e 2), o VGP Park Montijo, o Ermida I – Santo Tirso, o Panattoni Park Valongo, o Gandra North Green Logistics Park, o Centro Logístico da Mercadona em Almeirim e o Entrepasto Logístico do Lidl em Loures.

Para os próximos dois anos, estão previstos mais de um milhão de m² em novos projetos, havendo uma crescente aposta na certificação ESG.

Atualização em alta das rendas prime para 6,5€/m²/mês nos eixos Amadora-Odivelas e Oeiras-Cascais, na região de Lisboa, e para 5,25€/m²/mês no eixo Porto de Leixões-Aeroporto, na região do Porto.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

O segmento dos data centers é uma área com forte potencial de crescimento, especialmente para os centros de hiperscalas. Considerando o potencial de procura ocupacional e a capacidade de resposta da oferta, o nosso país tem excelentes condições para escalar o imobiliário de data centers, e fazê-lo com elevada qualidade, afirmando-se como um alvo preferencial para o investimento neste tipo de ativos.

Mercado começou a recuperar a partir do 2º trimestre de 2024, depois de ter registado um reduzido de quase 20% das vendas em 2023. No 2º trimestre, as vendas aumentaram 12% em termos trimestrais, para cerca de 37.100 unidades, e o montante transacionado 17%, para €7.880 milhões (dados do INE à data de hoje).

Os preços mantiveram a tendência de subida apesar da quebra nas vendas no início do ano, num contexto de falta de oferta. À medida que a procura reativou, a valorização tem vindo a acelerar. No acumulado do ano até novembro, os preços de venda aumentaram 10%, enquanto no verão acumulavam uma subida de 5% face ao final de 2023 (dados Confidencial Imobiliário), o que reflete o aumento da procura e, +13,8%, sem que tenha havido a correspondente subida da oferta.

Na segunda metade do ano, estima-se uma aceleração no crescimento das vendas, prevendo-se que tenham sido transacionadas mais de 41.000 casas entre setembro e novembro, ou seja, 26% mais do que acontecia no último trimestre de 2023 (dados Confidencial Imobiliário).

No acumulado de setembro a novembro de 2024, o preço médio de venda da habitação em Portugal ascendeu a 2.500 €/m², atingindo os 3.187€/m² no Porto e os 4.568€/m² em Lisboa. (dados Confidencial Imobiliário).

O aquecimento dos preços da habitação nas zonas prime tem vindo a pressionar os preços nas periferias das grandes cidades, cujos preços têm crescido acima da média. Um bom exemplo do que se disse é o Concelho de Mafra que sofreu um aumento de preços da habitação de uns impressionantes 18,3% de 2023 para 2024.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

As medidas fiscais de incentivo à compra de habitação por jovens têm ajudado a pressionar a procura no sentido ascendente, mas não têm sido um sucesso moderado se medido em nº de transações efetuadas.

Nos setores de turismo e retalho, os índices de crescimento são menores que nos segmentos de escritórios e logística, mas dão continuidade à trajetória positiva do ano de 2023, suportados por indicadores operacionais robustos. No âmbito da hotelaria, continuaram a aumentar o número de hóspedes e a taxa de ocupação em Lisboa e Porto mantém-se acima dos 70%.

Ainda relativamente ao segmento do Turismo e até outubro, contabilizam-se 28 milhões de hóspedes nos estabelecimentos hoteleiros do país, mais 5% em termos homólogos. O número de dormidas cresceu 4% no mesmo período, atingindo cerca de 7 milhões.

Até outubro, o RevPAR acumulado em Lisboa está nos 135,5€ e o ADR, isto é, a diária média, nos 180€, ambos refletindo um crescimento de 7% face ao período homólogo de 2023. No Porto, ambos os indicadores evoluíram também positivamente (cerca de 4% em termos homólogos), atingindo-se um RevPAR de 97,9€ e uma ADR de 136€.

Os bons indicadores acima apresentados são garante, no curto prazo, da continuação da tendência de forte investimento neste segmento por parte de investidores nacionais e estrangeiros, tendo em 2024 sido investidos neste segmento cerca de 500 M€. O ponto alto do ano passado foi, sem dúvida, a venda do resort Conrad Algarve à Quinta do Lago, considerada a maior transação de um ativo único na história do setor hoteleiro português.

No retalho assiste-se a um aumento do consumo privado, refletindo o bom desempenho do volume de vendas, do *footfall* e na melhoria da confiança dos consumidores, com estímulo da procura de espaços nos diversos formatos.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

Em Lisboa a Av. da Liberdade continua a ser escolha de marcas de luxo, com inauguração de marcas como Patek Philippe, Molteni&C e IWC, destacando-se a abertura de umas das maiores lojas da Zara a nível mundial, situada no Rossio.

A renda prime no comércio de rua aumentaram, atingindo 140€/m2/mês em Lisboa e 85€/m2/mês no Porto. Destaca-se também o aumento das rendas prime no segmento específico do retalho alimentar, para 15€/m2/mês.

No primeiro semestre de 2025 não se verificaram alterações significativas no mercado imobiliário em Portugal, mesmo considerando a guerra tarifária em curso, pelo que se mantêm válidas as perspetivas acima enunciadas para cada um dos segmentos de mercado.

Assim, podemos resumir as perspetivas para o setor imobiliário no que diz respeito ao resto de 2025 da seguinte forma:

- Perspetiva-se um cenário promissor, com projeções de crescimento, impulsionado por fatores como a recuperação sustentada do setor do comércio e o aumento do investimento estrangeiro, especialmente em hotéis e retalho;
- Prevê-se um crescimento de 8% no investimento imobiliário comercial;
- A estabilização das taxas de juros por volta dos 2% mantêm o financiamento da economia sem pressões negativas, algo que é muito positivo para o mercado imobiliário, setor que se ressentia sempre que há restrições na capacidade de alavancagem do país e agentes económicos;
- No setor residencial, mantem-se os fatores que tem sustentado o crescimento de preços e rendas, nomeadamente a falta de oferta e níveis de construção muito abaixo do necessário para satisfazer uma procura sempre em crescimento, tanto no mercado da compra / venda como do arrendamento;

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

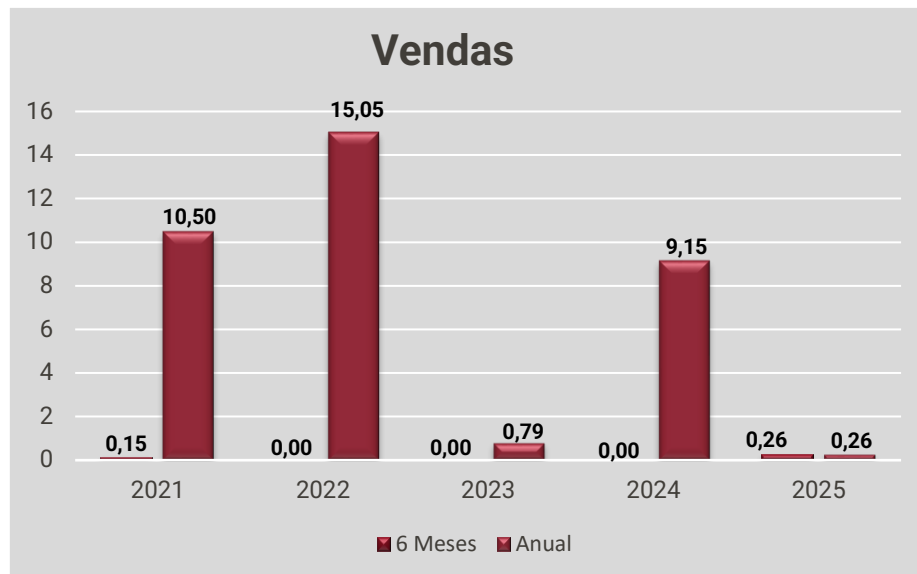
- Manter-se-á a pressão das necessidades de habitação por via da imigração, embora a nova política de imigração implementada, mais restritiva, possa eventualmente retirar alguma pressão deste tipo de procura.

3. ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA SOCIEDADE NO ÚLTIMO TRIMESTRE

❖ COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Durante os seis meses de 2025, a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel, em linha com o verificado nos períodos homólogos do triénio antecedente 2022/2024. Foi realizada uma escritura de venda, no montante de 262,00 m€ com o Município de Sever do Vouga.

O gráfico que se segue apresenta, em M€, a evolução do valor de venda de imóveis relativamente ao quinquénio de 2021/2025, por referência ao segundo trimestre e ao acumulado de cada ano do período (apresentando-se, relativamente a 2025, como acumulado do ano, o montante resultante das projeções para o período).



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

Os proveitos com as rendas e indemnizações por ocupação (19,09 M€) e compensações por ocupação de imóveis (6,24 M€) ascendiam, em 30 de junho de 2025, a 25,33 M€, registando uma diminuição, de 0,59% face ao período homólogo (25,48€).

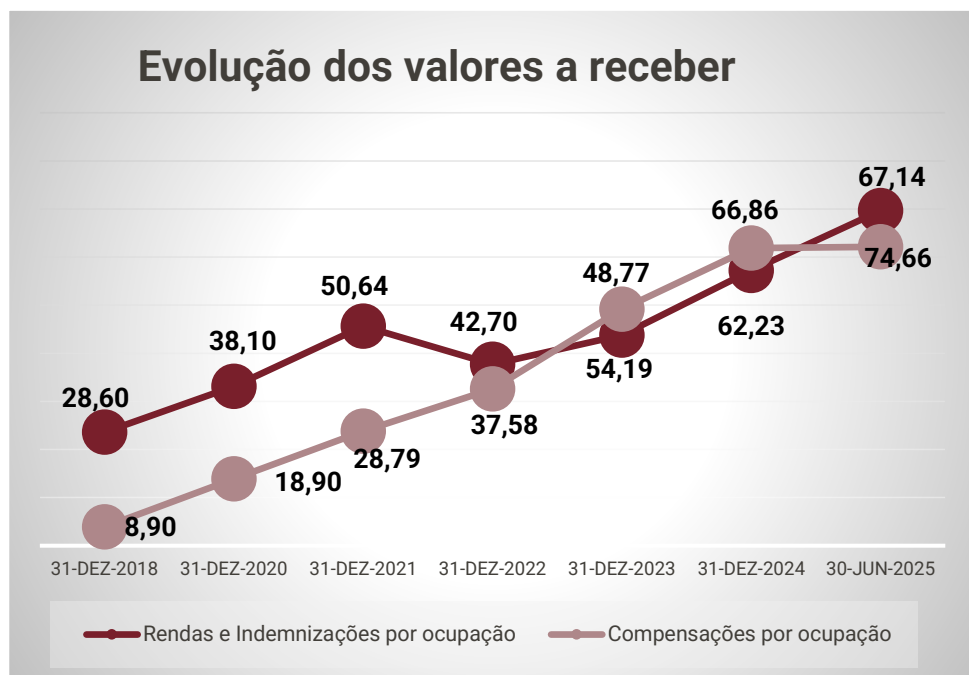
A dívida acumulada de clientes resultante de rendas, indemnizações, compensações e refaturações de consumos e outros, faturadas e não pagas, totalizava, no final do segundo trimestre, cerca de 141,80 M€ (31dez24: 129,09 M€ e 30jun24: 117,05 M€) revelando a mesma tendência de incremento progressivo registada em anos anteriores. Em suma, dos cerca de 4,26 M€ de rendas e compensações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 2,11 M€ foram efetivamente recebidos, montante que, em qualquer caso, compara com os cerca de 1,71 M€ recebidos em média e mensalmente, no período homólogo. Nos seis primeiros meses de 2025 a taxa de recebimento acumulada foi de 49,6%, o que representa um incremento de 7,6% em relação ao período homólogo de 2024 (42%), o que implicou que a

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

ESTAMO recebeu mais +2,22 M€ nesse período, essencialmente explicado pelo valor recebido da PSP (1,744 M€) de compensações da Quinta da Bela vista.

Com efeito, verificou-se um aumento da taxa média de recebimentos no segundo trimestre de 2025 de 49,6%, por comparação com 42% registada no segundo trimestre do ano transato. 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.

Todavia, no PAO 2025 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 2025, 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 (2026 e 2027) estimou-se no PAO que o REO venha a reduzir-se relativamente a 2025, isto é, o aumento de custo de estrutura terá correspondência no aumento da receita recorrente e extraordinária nos anos seguintes (o REO passa de 9,03% em 2025 para 8,93% em 2026 e 7,62% em 2027).

Deste modo, apresenta-se seguidamente o quadro com os dados do Rácio de eficiência operacional relativo ao primeiro semestre de 2025 de acordo com a fórmula indicada anteriormente:

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

unidade: euros

Descrição	2T2025	2T2024	Ano 2024
(1) FSE	2 122 138,85	1 543 349,13	3 889 623,53
(1.1) Refaturados	-125 530,42	-82 654,53	-1 497 520,88
(2) Gastos com o pessoal	963 810,82	784 304,33	1 995 974,61
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (1.1)	2 960 419,25	2 244 998,93	4 388 077,26
(4) Serviços prestados+Compensações+Margem das vendas (SP+C+M)	27 425 527,98	25 482 159,31	54 289 619,07
Rendas+Outros	21 166 151,08	18 970 587,11	39 881 295,85
Compensações	6 237 111,87	6 511 572,20	12 554 666,96
Margem Serviços do Estamo	43 102,03	0,00	79 536,80
Margem das Vendas	-20 837,00	0,00	1 774 119,46
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	10,79%	8,81%	8,08%

O rácio de eficiência de junho de 2025 face ao seu homólogo de 2024 registou um aumento de 1,98% tendo o mesmo resultado dos seguintes efeitos conjugados:

- Gastos de Pessoal:** estes custos sofreram um aumento global de 22,89% em termos homólogos, mercê do incremento dos Gastos com Pessoal em 179,51 m€, explicado pelo aumento do quadro de pessoal da tal como descrito no capítulo dos recursos humanos.
- Os **FSE's** também sofreram um incremento no período homólogo no montante de 578,79 m€ (+37,50%), sendo que esse aumento teve o maior contributo das seguintes rubricas: **(i)** rendas e alugueres, (23,50 m€ / +127%); **(ii)** os trabalhos de regularização cadastral de imóveis do ESTADO (+97,5 m€ / 61%); **(iii)** a energia e fluidos (+104,9 m€ / 193%);
- Os Serviços Prestados e Compensações** apresentaram um aumento em termos homólogos de 1,92 M€ (+7,54%), efeito conjugado do (i) incremento marginal da área locada global; (ii) da atualização legal das rendas e compensações (2,16% e 2,05% respetivamente), e (iii) especialização dos *fee* fixo e variável (5%) efeitos esses (alínea i ii e iii) que não compensaram o aumento dos custos de estrutura, implicando desta forma um aumento do rácio;
- Quanto ao comportamento dos valores dos **consumos refaturados** aos inquilinos, estes aumentaram em 51,87% relativamente ao período homólogo, devido especialmente ao aumento substancial dos preços da eletricidade.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

O aumento do rácio de eficiência estava já previsto no PAO para 2025 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 nestas novas responsabilidades legais.

Independentemente de estar previsto no PAO para 2025 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	31-12-2024	30-06-2024	30-06-2025		2ºT_2025	
Demonstração da Posição Financeira	Real	Real	Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
Activo						
Activo não corrente						
Activos fixos tangíveis	78 494,54	115 867,92	84 217,40	52 067,03	-32 150,37	-38,18%
Propriedades de investimento	128 471 200,00	129 377 600,00	129 377 600,00	128 556 012,88	-821 587,12	-0,64%
Investimentos financeiros	211 609 548,61	210 982 531,64	260 277 758,38	212 539 871,11	-47 737 887,27	-18,34%
Activos intangíveis	216 460,70	234 257,12	784 555,07	216 366,82	-568 188,25	-72,42%
Ativos sob direito de uso	19 422,14	24 088,39	17 508,40	13 212,80	-4 295,60	-24,53%
Outras contas a receber	0,00	2 310 036,96	2 236 598,71	0,00	-2 236 598,71	-100,00%
Activos por Impostos Diferidos	7 943 319,11	9 382 164,87	9 404 044,23	7 943 319,11	-1 460 725,12	-15,53%
Total do Activo não corrente	348 338 445,10	352 426 546,90	402 182 282,19	349 320 849,75	-52 861 432,44	-13,14%
Activo corrente						
Inventários	747 340 722,86	740 683 056,58	754 017 396,36	750 313 622,62	-3 703 773,73	-0,49%
Clientes	129 513 751,47	117 052 357,09	87 782 394,21	141 809 984,89	54 027 590,68	61,55%
Estado e Outros Entes Públicos	0,00	0,00	0,00	690,51	690,51	0,00%
Outras contas a receber	26 587 874,85	8 295 968,28	8 983 799,75	131 781 456,70	122 797 656,95	1366,88%
Diferimentos	92 184,76	296 878,63	245 000,00	322 282,01	77 282,01	31,54%
Caixa e Depósitos Bancários	72 579 604,00	47 829 676,92	87 542 523,37	72 462 156,84	-15 080 366,53	-17,23%
Total do Activo corrente	976 114 137,94	914 157 937,50	938 571 113,70	1 096 690 193,57	158 119 079,87	16,85%
Total do Activo	1 324 452 583,04	1 266 584 484,40	1 340 753 395,89	1 446 011 043,32	105 257 647,43	7,85%
Capital Próprio e Passivo						
Capital Próprio						
Capital realizado	1 053 580 670,00	1 045 580 670,00	1 061 580 670,00	1 053 580 670,00	-8 000 000,00	-0,75%
Reservas Legais	10 380 569,38	10 380 569,38	12 311 373,10	12 557 545,30	246 172,20	2,00%
Resultados Transitados	164 447 884,26	164 447 884,26	201 133 155,01	205 810 426,69	4 677 271,68	2,33%
Resultado líquido do período	43 539 518,35	16 627 132,70	20 415 350,15	16 632 596,97	-3 782 753,18	-18,53%
Total do Capital Próprio	1 271 948 641,99	1 237 036 256,34	1 295 440 548,27	1 288 581 238,96	-6 859 309,31	-0,53%
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	6 750 811,92	6 978 327,19	6 750 811,92	6 750 811,92	-0,00	0,00%
Financiamentos Obtidos - PRR	0,00	0,00	527 000,00	0,00	-527 000,00	-100,00%
Contratos de locação financeira	10 415,69	17 227,33	12 022,45	10 415,69	-1 606,76	-13,36%
Passivos por Impostos Diferidos	3 454 099,53	4 612 256,03	4 612 256,03	3 454 099,53	-1 158 156,50	-25,11%
Total Passivo não corrente	10 215 327,14	11 607 810,55	11 902 090,40	10 215 327,14	-1 686 763,26	-14,17%
Passivo corrente						
Fornecedores	1 411 096,09	476 409,88	475 000,00	346 054,54	-128 945,46	-27,15%
Estado e outros entes públicos	2 345 112,65	8 736 616,51	9 418 331,63	8 516 270,28	-902 061,35	-9,58%
Accionistas / Sócios	0,00	5 108 261,78	0,00	0,00	0,00	100,00%
Financiamentos Obtidos	0,00	0,00	20 000 000,00	0,00	-20 000 000,00	100,00%
Contratos de locação financeira	9 443,36	17 764,23	3 735,11	3 108,19	-626,92	-16,78%
Outras contas a pagar	28 659 323,60	1 803 791,80	1 716 117,17	128 778 452,55	127 062 335,38	7404,06%
Diferimentos	9 863 638,21	1 797 573,31	1 797 573,31	9 570 591,66	-7 773 018,35	-432,42%
Total Passivo corrente	42 288 613,91	17 940 417,51	33 410 757,22	147 214 477,22	113 803 720,00	340,62%
Total do passivo	52 503 941,05	29 548 228,06	45 312 847,62	157 429 804,36	112 116 956,74	247,43%
Total do Capital Próprio e do Passivo	1 324 452 583,04	1 266 584 484,40	1 340 753 395,89	1 446 011 043,32	105 257 647,43	7,85%

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

O valor do Ativo da Sociedade era de 1 446,01 M€ a 30 de junho de 2025, evidenciando um aumento de cerca de 121,56 M€ face ao fecho de contas de 2024 (1 324,45 M€), ou seja, cerca de 9,18%, resultado, em boa parte, do incremento desde final do ano transato e até ao final do segundo trimestre do saldo de Clientes e Inventários em 12,30 M€ e 2,97 M€, respetivamente, e do saldo das outras contas a receber (105,19 M€) com o registo das transações ocorridas, “em nome e por conta do Estado”, mais adiante explicadas.

Comparando, o Ativo da Sociedade a 30 de junho de 2025 com o orçamentado a essa data, verifica-se um desvio positivo de 105,26 M€ (+7,85%) explicado, essencialmente, por uma variação positiva na rubrica de Clientes (54,03 M€) e em Outras Contas a receber (122,80 M€) devido ao impacto, mas que é compensado também pelo aumento no Passivo (Outras Contas a Pagar – Passivo Corrente), devido ao registo no final de 2024 e até ao segundo trimestre de 2025 das operações em nome e por conta do Estado. Este impacto não foi considerado aquando da elaboração do PAO.

Em dezembro de 2024, foram refletidas na contabilidade, as transações ocorridas, “em nome e por conta do Estado”, em 2025 esse procedimento manteve-se, o que implicou, a 30 de junho de 2025, designadamente, a evidencia na contabilidade, ao **nível do ativo**, dos saldos existentes nas contas bancárias tituladas pela ESTAMO (3,44€) e os valores faturados a terceiros relacionados com as operações realizadas em nome e por conta do Estado do Principio da Onerosidade e arrendamentos de imóveis (123,44 M€), e ao **nível do passivo** as responsabilidades perante o Estado e as demais entidades beneficiárias, decorrentes dos valores faturados ainda não cobrados do Principio da Onerosidade e dos valores recebidos ainda não entregues às entidades beneficiárias relacionados com as atividades exercidas em nome e por conta do Estado (126,88 M€).

Por outro lado, as rubricas de Investimentos financeiros, Inventário e Caixa e Depósitos à ordem ficaram aquém do orçamentado em 47,74 M€; 3,70M€ e 15,08 M€, respetivamente.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

O valor total do passivo no final do segundo trimestre de 2025 era de 157,43 M€ (31dez24: 52,50 M€) apresentando um aumento de 112,12 M€ face ao valor orçamentado (45,31 M€) para o mesmo período. Em sede de orçamento foi previsto um montante de 20 M€ de suprimentos do acionista na rubrica de financiamentos obtidos. Até ao final do 2º T de 2025 não houve necessidade de recorrer a nenhuma verba de suprimentos.

Os desvios registados na Demonstração da Posição Financeira entre as projeções e o real do segundo trimestre de 2025 (1 340,75 M€ *versus* 1 446,01 M€) explicam-se, em grande parte, pelo conjunto das principais variações, que seguidamente explanamos:

❖ Propriedades de Investimento

O valor apresentado em 30 de junho de 2025, na rubrica “Propriedades de Investimento” foi de 128,55 M€ o qual, comparado com o valor orçamentado para o mesmo período de 129,37 M€, representa um desvio de 0,821 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 negativo verificado em 2024 foi de 0,808 M€.

❖ Inventários

A rubrica “Inventários” totalizava em 30 de junho de 2025 o montante de 750,31 M€, tendo registado uma diminuição de cerca de 0,49% face ao valor orçamentado de 754,02 M€. O desvio de 3,71 M€ face ao valor orçamentado é explicado, fundamentalmente, pelos seguintes efeitos resumidos no quadro abaixo:

		Unidade: M€
Valor estimado 31.12.2024 - Inventários		740,95
(i)	Aquisições previstas em sede de PAO cuja efetivação, até ao final de março de 2025, não se verificou	2,00
(ii)	Vendas/Vendas em espécie previstas em sede de PAO cuja efetivação, até ao final de março de 2025, não se verificou	-20,98
(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.	8,54
Valor previsto 30.06.2025- Inventários (B)		754,11
Valor real 31.12.2024 - Inventários		747,34
(v)	Obras realizadas e capitalizadas no imóvel e pagamento de IMT +IS	3,34
(vi)	Vendas ou transferência de conta por motivo devolução imóvel	-0,283
Valor real 30.06.2025 - Inventários (A)		750,40
Desvio (A) - (B)		3,71

❖ Investimentos financeiros

O valor apresentado em 30 de junho 2025, na rubrica “Investimento financeiros” foi de 212,54 M€ o qual, comparado com o valor orçamentado para o mesmo período de 260,28 M€, representa um desvio de 47,74 M€. Este desvio, deve-se, essencialmente, por um lado, ao facto de terem sido orçamentados montante de suprimentos superiores ao verificado (orçamentado 31,14 M€ versus executado 0,900 M€), e por outro lado, ao facto, de se ter previsto em sede de orçamento a concretização da operação do Miguel Bombarda, através da qual o imóvel era alienado por contrapartida de uma participação financeira no mesmo valor (2ºT 2025: 16,85 M€) em UP´s de um Fundo de Investimento Imobiliário (Subfundo FNRE), à semelhança do que já aconteceu com o imóvel Cabeço da Bola em novembro de 2022. Até ao final do 2ºT de 2025 esta operação não se verificou.

❖ Outras Contas a receber (corrente e não corrente)

O valor de 131,78 M€ contabilizado em 30 de junho de 2025 na rubrica “**Outras Contas a Receber**” (corrente e não corrente) inclui:

(i) o montante de 5,11 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:

Unidade: M€

OUTRAS CONTAS A RECEBER	Corrente	Não Corrente
Município de Vila Nova de Famalicão	0,16	-
Município de Valongo	0,32	-
Município de Sever do Vouga	0,12	-
Município de Lisboa*	4,52	-
Total	5,11	-

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

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

Relativamente ao previsto em sede de PAO 2025, a diferença é de 120,56 M€ entre o montante real (131,78 M€) e o montante orçamentado (11,22 M€). A diferença resulta, essencialmente, ao registo no final de 2024, das operações em nome e por conta do Estado. Em 2025 esse procedimento manteve, **conforme explicado acima**. Este impacto não foi considerado aquando da elaboração do PAO.

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

contrato é nulo por impossibilidade legal de alienação de imóveis que pertençam ao domínio público.

❖ **Outras Contas a pagar (corrente e não corrente)**

Relativamente à rubrica “**Outras Contas a Pagar**” (corrente e não corrente) foi previsto em sede de PAO 2025 o montante de 1,72M€ que compara com o montante real de 128,78 M€. A diferença resulta, essencialmente, ao registo no final de 2024, procedimento que se manteve em 2025, do registo das responsabilidades reconhecidas perante o Estado e as demais entidades beneficiárias, decorrentes dos valores faturados ainda não cobrados Princípio da Onerosidade e dos valores recebidos ainda não entregues às entidades beneficiárias relacionados com as atividades exercidas em nome e por conta do Estado. Este montante é compensado no Ativo nas rubricas Outras Contas a receber – Ativo Corrente (123,44 M€) e Caixa e depósitos bancários (3,44 M€), onde foram registadas as operações em nome e por conta do Estado.

❖ **Estado e Outros entes públicos (passivo corrente)**

O valor da rubrica Estado e Outros Entes Públicos apresenta em 30 de junho de 2025 o montante 8,52 M€ (Passivo), os quais comparam com 9,42 M€, de projeção para o período, tendo evidenciado um desvio negativo no passivo de 0,900 M€. A diferença (em M€) encontra-se detalhada no quadro abaixo

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

Efeito desvio EOEP passivo	2T 2025 Orç.	2ºT 2025 Real	«»
	-9,42	-8,52	0,90
Pagamento por conta	0,00	0,00	0,00
Pagamento Adicional por conta	0,00	0,00	0,00
Retenção juros Cedic	0,00	0,07	-0,07
Retenção na fonte	-0,03	-0,03	0,01
IRC estimado	-8,75	-7,13	-1,62
Contribuições SS e CGA	-0,04	-0,05	0,01
Estimativa IMI	-0,38	-0,34	-0,03
Estimativa IVA pagar	-0,23	-1,03	0,80

*sinal de (-) significa verba credora

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

Unidade: Euro

ESTAMO, SA Demonstração de Resultados por Natureza	Execução 2024	Execução 6M_2024	6M_2025		6M_2025	
			Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS						
Vendas	9 148 925,27	0,00	25 188 950,00	262 000,00	-24 926 950,00	-98,96%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias	-7 374 805,81	0,00	-20 977 726,18	-282 837,00	20 694 889,18	-98,65%
Margem bruta	1 774 119,46	0,00	4 211 223,83	-20 837,00	-4 232 060,83	-100,49%
Prestações de Serviços	41 378 816,73	18 970 587,11	25 292 146,75	21 166 151,08	-4 125 995,67	-16,31%
Fornecimentos e Serviços Externos	-3 889 623,53	-1 543 349,13	-5 027 000,00	-2 122 138,85	2 904 861,15	-57,79%
Gastos Com o Pessoal	-1 995 974,61	-784 304,33	-1 427 857,37	-963 810,82	464 046,55	-32,50%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	8 923 869,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Imparidade (investimentos financeiros)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Provisões	808 077,07	580 561,80	-2 420 352,19	-3 516 282,88	-1 095 930,69	100,00%
Imparidade (dividas a receber)	-5 087 933,81	-2 327 434,63	0,00	0,00	0,00	0,00%
Aumentos / Reduções de justo valor	-906 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Outros Rendimentos e Ganhos	13 355 873,65	6 531 014,37	6 205 959,65	6 412 609,01	206 649,36	3,33%
Outros Gastos e Perdas	-730 678,27	-25 228,84	-17 200,00	-449 447,85	-432 247,85	2513,07%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	53 630 146,48	21 401 846,35	26 816 920,67	20 506 242,69	-6 310 677,98	-23,53%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-159 692,94	-75 995,56	-267 306,60	-69 759,72	197 546,88	-73,90%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	53 470 453,54	21 325 850,79	26 549 614,07	20 436 482,97	-6 113 131,10	-23,03%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	6 629 775,34	2 468 533,54	2 760 671,86	3 334 737,50	574 065,64	20,79%
Juros e Gastos Similares Suportados	-790,14	-10 081,39	-145 500,00	-10 367,66	135 132,34	-92,87%
Resultado antes de impostos	60 099 438,74	23 784 302,94	29 164 785,93	23 760 852,81	-5 403 933,12	-18,53%
Imposto sobre o rendimento do período	-16 559 920,39	-7 157 170,24	-8 749 435,78	-7 128 255,84	1 621 179,94	-18,53%
Resultado líquido do período	43 539 518,35	16 627 132,70	20 415 350,15	16 632 596,97	-3 782 753,18	-18,53%

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 se encontra ao mesmo nível do resultado ocorrido no período homólogo (16,63 M€). Face às projeções (20,42 M€) mostra uma redução de cerca de 18,53%.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

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

- (i) A rubrica de **Vendas** (montante orçamentado: 25,19 M€ vs. montante real: 262,00 m€) e **Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas** (montante orçamentado: 20,97 M€ vs. montante real: 282,84 m€) apresentaram *net* um desvio negativo entre o real e o orçamentado de 4,23 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 57,79%, relativamente ao orçamentado, sobretudo decorrente de uma execução aquém do previsto nos trabalhos de inventariação e regularização do património imobiliário público e de outras despesas por conta do ESTADO. Do ponto de vista da receita, nomeadamente os Serviços Prestados, encontram-se 16,31% abaixo do orçamentado, dado que o *fee* fixo recebido pela ESTAMO foi diferido de acordo com a despesa estrutural efetiva alocada ao ESTADO, pelo que a despesa real efetuada abaixo do previsto tem correspondência com a receita diferida no mesmo período temporal.
- (iii) Os **Gastos com o Pessoal** ficaram aquém do orçamentado em 464,05 m€ devido ao facto dos cerca de 35 colaboradores totais previstos para o final de 2024, apenas 29 se verificaram, para além do calendário de recrutamentos previsto para 2025 se ter atrasado. A respetiva equipa de colaboradores conta, à data de final do primeiro semestre de 2025, com 41 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 2 membros executivos, dado que um dos vogais do Conselho de Administração apresentou a sua renúncia por limite de idade de reforma ainda o ano passado.

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

DESVIOS

		Unidade: Euro					
ESTAMO, SA		Execução 2024	Execução 6M_2024	6M_2025		6M_2025	
				Orçamento (A)	Real	Desvios	
Demonstração de Fluxos de caixa						Valor	%
Actividades Operacionais:							
Recebimentos de clientes	49 183 406,41	11 420 210,07	50 006 882,90	14 037 626,80	-35 969 256,10	-71,93%	
Pagamentos a Fornecedores	-7 825 678,12	-2 224 961,60	-15 255 157,80	-8 503 999,37	6 751 158,43	-44,25%	
Pagamentos ao Pessoal	-1 847 329,46	-834 568,07	-1 427 857,37	-998 071,19	429 786,18	-30,10%	
Caixa gerada pelas Operações	39 510 398,83	8 360 680,40	33 323 867,74	4 535 556,24	-28 788 311,50	-86,39%	
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-15 190 903,36	0,00	-4 000 000,00	-1 641 712,76	2 358 287,24	0,00%	
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional	6 122 659,85	-372 920,68	-1 863 530,50	-2 604 487,88	-740 957,38	39,76%	
Fluxos de caixa das actividades operacionais	30 442 155,32	7 987 759,72	27 460 337,24	289 355,60	-27 170 981,64	-98,95%	
Actividades de Investimento							
Recebimentos provenientes de:							
Juros suprimentos	0,00	38 222,10	236 132,28	0,00	-236 132,28	100,00%	
Juros líquidos Cedec	38 222,10	0,00	175 000,00	295 739,17	120 739,17	100,00%	
	38 222,10	38 222,10	411 132,28	295 739,17	-115 393,11	100,00%	
Pagamentos respeitantes a:							
Activos fixos tangíveis	-25 170,24	-24 807,39	-75 000,00	-1 848,69	73 151,31	-97,54%	
Activos intangíveis	-39 164,73	-68 171,45	-652 000,00	0,00	652 000,00	-100,00%	
Investimentos Financeiros - Suprimentos a conceder	-955 000,00	-350 000,00	-31 144 123,04	-900 000,00	30 244 123,04	-97,11%	
	-1 019 334,97	-442 978,84	-31 871 123,04	-901 848,69	30 969 274,35	-97,17%	
Fluxos de caixa das actividades de investimento	-981 112,87	-404 756,74	-31 459 990,76	-606 109,52	30 853 881,24	-98,07%	
Actividades de Financiamento							
Recebimentos provenientes de:							
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	20 000 000,00	0,00	-20 000 000,00	-100,00%	
Outras operações de financiamento	0,00	0,00	527 000,00	221 520,00	-305 480,00	-57,97%	
Realizações de capital e de outros intrumentos de capital próprio	8 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	
	8 000 000,00	0,00	20 527 000,00	221 520,00	-20 305 480,00	-98,92%	
Pagamentos respeitantes a:							
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00%	
Juros e custos similares	0,00	0,00	-145 000,00	0,00	145 000,00	-100,00%	
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-39 310,26	-19 459,65	-22 500,00	-22 213,24	286,76	-1,27%	
Dividendos	-5 108 261,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	
	-5 147 572,04	-19 459,65	-167 500,00	-22 213,24	145 286,76	-86,74%	
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	2 852 427,96	-19 459,65	20 359 500,00	199 306,76	-20 160 193,24	-99,02%	
Variações de caixa e seus equivalentes	32 313 470,41	7 563 543,33	16 359 846,48	-117 447,16	-16 477 293,64	-100,72%	
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo	40 266 133,59	40 266 133,59	71 182 676,90	72 579 604,00	1 396 927,10	1,96%	
Variações ao perimetro							
Descobertos Bancários							
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo	72 579 604,00	47 829 676,92	87 542 523,38	72 462 156,84	-15 080 366,54	-17,23%	

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

Os **fluxos de caixa das actividades de investimento** previam um montante de 652,00 m€ para a aquisição de um software de gestão de imóveis, verba que até ao final do 2º trimestre de 2025 não teve ainda execução. Nestes fluxos também se registam as verbas com a aquisição de

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

equipamento informático, administrativo que até ao final do segundo trimestre verificou um desvio positivo de 73,15 m€ face ao montante orçamentado de 75,00 m€. Nestes fluxos, durante o segundo trimestre, também, foi considerado um montante de 31,14 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). Em 2025, até ao final do segundo trimestre apenas foram concedidos à CONSEST o montante de 900 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. Foi considerado, nesta atividade, para além da receita das verbas do PRR (orçamentado 2ºT 2025: 527,00 m€ versus executado 2ºT 2025: 221,50 m€), o recebimento de 20,00 M€ de suprimentos a receber do acionista para fazer face a despesas decorrentes das necessidades de financiamento do investimento da ARS e da Consest. Até ao final do segundo trimestre nada do que se orçamentou foi verificado.

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;
- Verificou-se no final de setembro a saída do ICNF do imóvel sito na Av. da República, 16, indo esta entidade, como indemnização, pagar um ano de rendas (valor devolvido “pro-rata” se durante este período a ESTAMO conseguir arrendar de novo o imóvel). De qualquer forma este imóvel é prioritário na ocupação no próximo trimestre, estando em fase de lançamento a empreitada de fit in necessária para acolher o novo inquilino;
- 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 dois IVV’s, que se estima virem a ser alienados durante o ano de 2025;
- A empreitada da Rua Direita do Viso foi iniciada no primeiro trimestre de 2024 e está concluída, tendo sido já entregue pelo empreiteiro durante o mês de julho de 2025, encontrando-se a ESTAMO a ultimar com a Direção Executiva do SNS os últimos detalhes do contrato de arrendamento, pelo que é expectável que a Sociedade venha a beneficiar deste novo proveito (cerca de 90.000€ / mensais) ainda durante o terceiro trimestre;
- Encontra-se em negociação com a SCML a aquisição de um imóvel em Lisboa por um valor aproximado de 4 M€ (com custos fiscais), operação que deverá estar concluída até final do corrente ano. Este imóvel encontra-se arrendado pelo que será fonte imediata de rendimento para a Sociedade;

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

- Expetavelmente decorrerão obras de remodelação do imóvel da Elias Garcia, 12 para que seja possível o arrendamento dos 2 pisos atualmente devolutos;
- 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 de agosto de 2023, assumindo a 01 de setembro de 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.

Durante o primeiro trimestre de 2025 foi finalizado (embora se venha a efetivar somente no segundo trimestre), isto é, a 01-05-2025 o recrutamento de 6 colaboradores: 5 colaboradores que antes estavam afetos à Direção Financeira da PARPÚBLICA e uma colaboradora para a Área de Recursos Humanos.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

Com a denúncia do Acordo de recursos partilhados entre a ESTAMO e a PARPÚBLICA, concretizada em janeiro de 2025, foi necessário proceder, durante o primeiro semestre do ano corrente, em acordo com a Acionista única, ao recrutamento para os quadros da Sociedade de vários colaboradores da área financeira e de recursos humanos. (6 colaboradores no total).

Adicionalmente, foram recrutados, no mercado, 6 novos colaboradores no segundo trimestre: 3 para a área jurídica, um outro para a área de cadastro, e 2 para a área técnica o que implicou que a ESTAMO tenha ficado com 41 colaboradores no final do primeiro semestre.

Já durante o mês de julho dois colaboradores saíram da ESTAMO, uma para voltar ao seu lugar de origem na DGTF / ETP e outro, ainda dentro do período experimental, para uma entidade privada.

Foi submetida à Tutela em junho uma revisão do PAO 2025-2025 para permitir acomodar as alterações anteriores, pelo que sendo aprovada como proposta, a ESTAMO poderá vir a realizar em 2025 11 novos recrutamentos, dado que se propõe que a Sociedade fique com 52 colaboradores no final de 2025 (41 no final do 1º semestre + 11 novos recrutamentos) para além da substituição das 2 saídas mencionadas acima.

Não sendo aprovada a revisão submetida haverá ainda a possibilidade da ESTAMO efetuar mais 4 novos recrutamentos em 2025 (45 colaboradores já aprovados na versão inicial do PAO 2025-2027 = 41 do final do 1º semestre + 4 novos recrutamentos) para além da substituição das 2 saídas acima mencionadas.

Relativamente à área de negócio por conta e em nome do ESTADO, os principais e grandes objetivos para os próximos trimestres são os que seguidamente se elenca:

- A ESTAMO continuará o trabalho de capacitação da sua estrutura, não só do ponto de vista humano, mas também de sistemas de informação, condição fundamental para

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

garantir que a Sociedade é capaz de gerir o fluxo de trabalho que as novas atribuições implicam;

- Promover a descentralização da gestão de imóveis, transferindo-os para a gestão dos Municípios, com base na legislação atual;
- Reforçar a cadência de inventariação e cadastro dos imóveis públicos, assim como da sua regularização;
- Melhorar o tempo de respostas às diferentes solicitações, melhorando desta forma o serviço prestado aos seus “steakholders”
- Definição de procedimentos e regulamentos internos que melhorem a eficiência e eficácia da Sociedade.

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 2025 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 os primeiros dois trimestres de 2025 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 cerca de 3.800 imóveis, dos quais 419 da ESTAMO, 4 da CONSEST e os restantes 3.377 do ESTADO e outras entidades públicas.

8. EVOLUÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS PARA 2025

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;
- 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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

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;
- m) 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;
- n) Já durante o segundo trimestre de 2024 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;

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

- o) Como já anteriormente referido, o terceiro e quarto trimestres de 2024 trouxe duas saídas e uma entrada, pelo que o número de colaboradores ficou no final de dezembro em 29;
- p) Nos primeiros dois trimestres de 2025 concretizaram-se 12 novos recrutamentos, como atrás já referido, colocando o nº de colaboradores da ESTAMO no final do semestre em 41;

Como era expetável e estava devidamente orçamentado, os gastos com o pessoal sofreram um aumento global YoY de 22,89%, isto é mais 179,5 m€ face ao período homologo, explicado pelo incremento líquido do quadro de pessoal da Sociedade.

8.2. EVOLUÇÃO DA RECUPERAÇÃO DO STOCK EM DÍVIDA

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrou o segundo trimestre de 2025 com um saldo de Dívida líquida de Clientes de cerca de 141,80 M€ (valor líquido de imparidades) montante 9,49% superior ao verificado no final de 2024 no montante de 129,51 M€.

Para a variação ocorrida entre o final de 2024 e o final do segundo trimestre de 2025 contribuiu decisivamente o facto da taxa de recebimento média ter ficado nos 49,6%, dado que foi recebido um montante de 1,744 M€ relativo às compensações em dívida do imóvel da Quinta da Bela Vista mantendo-se, não obstante, a trajetória ascendente do saldo de clientes.

Como já referido no início do presente documento, o nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo do primeiro semestre do ano, no valor de 2,11 M€ (versus uma faturação mensal de rendas e compensações de 4,26 M€), traduz-se numa taxa de recebimento mensal média de 49,6%, no final do primeiro semestre de 2025, o que representa um aumento em termos absolutos de 2,229 M€ relativamente ao período homólogo do ano anterior.

Em termos dos procedimentos implementados internamente, durante o ano de 2021 e mantidos até ao presente exercício, para incremento da taxa de recebimentos, destacam-se: (i) a aplicação

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

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 2025 que **perfazem 75,74% da dívida bruta atual de clientes:**

IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça	61,05 M€
GEPAC – Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Cultural	30,50 M€
ARSLVT – Ad. Regional de Saúde - LVT	10,34 M€
DGRDN - Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional	21,35 M€
Sub-total	123,34 M€
Total Dívida Clientes Bruta	162,72 M€

Total Dívida Cliente balanço líquida de imparidade**141,78 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 2025-2027 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.

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

Sociedade continuará a acompanhar estreitamente, como sempre o tem feito, as operações urbanísticas em curso sobre todos os imóveis dos quais é proprietária.

A ESTAMO prosseguiu o processo de alteração e customização do projeto SIGPIP à nova realidade, tendo o contrato de financiamento PRR respetivo sido assinado no início do ano em curso. Em consequência, foi lançado e finalizado o procedimento para consultoria jurídica no âmbito deste projeto, tendo a adjudicação sido efetuada. Foram lançados durante o 1º semestre de 2025 dois procedimentos concursais, um por concurso internacional e outro por ajuste direto, que a esta data não estão concluídos, mas que se espera que venham a estar durante o terceiro trimestre.

8.4. RESTANTES SERVIÇOS PRESTADOS AO ESTADO

Entre 2019 e 2023 decorreram os trabalhos relativos ao “projeto-piloto” iniciado em setembro de 2019, abrangendo no início 135 imóveis, aos quais foram, pela DGTF, adicionados mais 50 em 2020, 65 em 2021, 147 em 2022 e 148 já em 2023, perfazendo um total de 446 imóveis no final de 2023. Durante 2024 deram entrada em regularização uns adicionais 328 imóveis, perfazendo o total de imóveis em regularização no período total (2019-2024) de 774 imóveis. Desses 774 imóveis foram regularizados até final de 2024, 401 imóveis, cerca de 53%.

Até final de junho de 2025, entraram em regularização mais 296 imóveis, elevando para 1.070 o número de imóveis em regularização, dos quais 52%, isto é, 554, já se encontram regularizados.

No terceiro 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 3.800 imóveis públicos, sendo que estão em regularização 1.070 deles. O ritmo de inventariação é expetável que aumente

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

consideravelmente nos próximos meses, especialmente se a ESTAMO receber do IRN, informação que lhe permita inserir imóveis na aplicação REM de uma forma massiva, algo que já foi objeto de acordo entre as partes. Da AT, a ESTAMO já recebeu, no segundo trimestre de 2024, a informação solicitada (matrizes em nome do ESTADO ou de entidades públicas específicas) com as quais tem sido possível acelerar a inventariação de imóveis públicos no sistema adquirido para o efeito.

Assim, e em razão dos fatores atrás apontados, a execução da despesa neste segmento foi no período de 2019-2024 de 1.100 m€, e a despesa global estimada em 2025 para este projeto é de 0,5M€, sendo que este último valor tem em consideração a aceleração do projeto que estimativamente se verificará, como atrás referido. No primeiro semestre de 2025 a despesa apurada foi de 307m€, o que eleva para 1.404m€ o total de despesa do projeto e está dentro do valor estimado para o total do ano corrente.

O ano de 2025 acelerará a 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.

Estando legalmente definida nos diplomas legais que foram promulgados desde o 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 um montante de 8,2 M€ (valor com IVA), valor que teve a aprovação da Tutela no final de julho e foi paga em agosto desse ano;

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

- Relativamente a 2025 ainda não foi solicitada à ETF (antiga DGTF) a remuneração fixa do ano de 2025, dado que, como veremos abaixo, ainda não foi “gasto” o montante recebido em 2024;
- Considerando que o valor real dos custos de estrutura de 2024 foi inferior ao montante recebido e referido no ponto anterior (2.067m€ versus 6.679m€) foi especializado o primeiro valor nas contas de 2024 e a “folga” transitou para 2025 (4.612m€);
- Já durante o primeiro semestre de 2025, do valor da “folga” foram utilizados 1.080 m€, isto é, esse foi o valor dos custos reais com a operação ESTADO no ano corrente e foi por isso especializado em proveitos;
- Uma componente variável que corresponde a 5% do montante correspondente ao negócio imobiliário (arrendamentos, alienações, direitos de superfície, cedências, etc.), que terá de ser integralmente utilizada no suporte de despesa relativa a imóveis do ESTADO, seja em despesa corrente, seja em despesa de investimento;
- O total da despesa em imóveis do ESTADO foi, em 2024, de 1.128m€, sendo que o valor recebido relativo aos 5% foi de 4.615m€, havendo assim uma folga de 3.487m€;
- Em 2025 e até final do primeiro semestre foram utilizados 820m€ desse valor.

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) foi efetuada integralmente no final de 2024, estando, relativamente a 2025, a ser contabilizada mensalmente, assim como a ser mensalmente efetuada a emissão da respetiva faturação. (exceto no caso do PO, que é efetuado como previsto legalmente duas vezes por ano)

A Sociedade tem estado empenhada, desde a publicação do DL 60/2023 em alterar os 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. Assim, no terceiro trimestre de 2024, foi implementado em toda a ESTAMO o sistema de gestão

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

documental *Edoclink* (que já era utilizado na DGTF – Património), estando em fase de descontinuação o sistema anteriormente utilizado (Filedoc). Estão a desenvolver-se as ligações entre este sistema de gestão documental e o REM.

A ESTAMO assumiu, em 2025, um conjunto de responsabilidades adicionais, nomeadamente as correspondentes à extinção das UGP`s – Unidades de Gestão Patrimonial, até aqui acopladas às Secretarias Gerais dos Ministérios, estando previsto que sejam transferidos para a Sociedade recursos humanos e financeiros que cubram as novas atribuições, algo que a esta data ainda não é possível definir quando será concretizado.

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.

CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

9. ANÁLISE DOS CAPÍTULOS DA RECEITA

No segundo trimestre de 2025, relativamente à atividade principal, a atividade da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento. Por outro lado, a atividade da administração do património do Estado, foi assegurada por: **(1)** transferências correntes e de capital asseguradas pelo Capítulo 60 do orçamento da ETF, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, na sua redação atual, e **(2)** pela entrega do produto das operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração de bens imóveis públicos, incluindo o relativo à aplicação do princípio da onerosidade, promovidas pela ESTAMO, S.A.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista versus receita arrecadada no 2.ºT de 2025 (valores acumulados), continuando a ressaltar a receita por cobrar de anos anteriores:

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

Controlo Orçamental da Receita – Segundo trimestre 2025

Classificação económica		Euros									Grau de execução orçamental das receitas	
Código (1)	Descrição (2)	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)-(9)		Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
SUBDIVISÃO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		249 373 391	271 102 477	155 274 593	53 361 344	2 621 465	35 841 488	35 841 488	170 172 984		14%	13%
Fonte de Financiamento 513 - Receitas Próprias (RP)		249 373 391	249 373 951	155 274 593	31 632 818	2 621 465	14 112 962	14 112 962	170 172 984		6%	6%
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	12 650 000	12 650 000	16 870 387	3 008 676	0	294 442	294 442	19 584 621		2%	2%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	9 556 025	9 556 025	3 110 697	295 739	0	295 739	295 739	3 110 697		3%	3%
07	VENDA BENS E SERVIÇOS CORRENTES	54 295 713	54 295 713	130 670 809	28 208 503	2 621 465	13 392 231	13 392 231	142 865 616		25%	25%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	97 871 653	97 871 653	4 622 700	118 500	0	129 150	129 150	4 612 050		0%	0%
11	ATIVOS FINANCEIROS	35 000 000	35 000 000	0	0	0	0	0	0		0%	0%
12	PASSIVOS FINANCEIROS	40 000 000	40 000 000	0	0	0	0	0	0		0%	0%
15	REP./N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	560	0	1 400	0	1 400	1 400	0		n.d.	250%
Fonte de Financiamento 522 - Saldo gerência anterior de RP		0	21 728 526	0	21 728 526	0	21 728 526	21 728 526	0		n.d.	100%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	21 728 526	0	21 728 526	0	21 728 526	21 728 526	0		n.d.	100%
SUBDIVISÃO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTADO		35 111 801	50 184 160	11 808	16 373 697	0	16 385 505	16 385 505	0		47%	33%
Fonte de Financiamento 316 - RI - Estado - Outra Adm.Central - SG anterior de F		0	9 042 239	0	9 042 239	0	9 042 239	9 042 239	0		n.d.	100%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	8 323 228	0	8 323 228	0	8 323 228	8 323 228	0		n.d.	100%
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	719 011	0	719 011	0	719 011	719 011	0		n.d.	100%
Fonte de Financiamento 319 - TRF de RI entre organismos		30 521 903	30 521 903	0	1 063 200	0	1 063 200	1 063 200	0		3%	3%
06	TRANSF. CORRENTES - ADM. CENTRAL - ESTADO	8 250 500	8 250 500	0	0	0	0	0	0		0%	0%
10	TRANSF. CAPITAL - ADM. CENTRAL - ESTADO	22 271 403	22 271 403	0	1 063 200	0	1 063 200	1 063 200	0		5%	5%
Fontes de Financiamento 483 (PRR)		856 911	856 911	0	221 520	0	221 520	221 520	0		n.d.	26%
10	TRANSF. DE CAPITAL	856 911	856 911	0	221 520	0	221 520	221 520	0		26%	26%
Fonte de Financiamento 513:		0	11 808	11 808	0	0	11 808	11 808	0		n.d.	100%
08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	0	11 808	11 808	0	0	11 808	11 808	0		n.d.	100%
Fonte de Financiamento 522 - Saldo gerência anterior de RP		0	4 616 727	0	4 616 727	0	4 616 727	4 616 727	0		n.d.	100%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	148 246	0	148 246	0	148 246	148 246	0		n.d.	100%
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	4 468 481	0	4 468 481	0	4 468 481	4 468 481	0		n.d.	100%
Fonte de Financiamento 541 - Trf. Receitas Próprias entre organismos		3 732 987	5 134 571	0	1 430 011	0	1 430 011	1 430 011	0		n.d.	28%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	801 415	0	801 618	0	801 618	801 618	0		n.d.	100%
06	TRANSF. CORRENTES - ADM. CENTRAL - ESTADO	3 732 987	3 732 987	0	0	0	0	0	0		n.d.	0%
07	VENDA BENS E SERVIÇOS CORRENTES	0	554 033	0	565 973	0	565 973	565 973	0		n.d.	102%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	0	46 136	0	62 420	0	62 420	62 420	0		n.d.	135%
TOTAL FF 319, 483, 513 e 541		284 485 192	321 286 637	155 286 401	69 735 042	2 621 465	52 226 994	52 226 994	170 172 984		18%	16%

9.1. Vendas de Imóveis

Até ao final do 2ºT de 2025, foi realizada uma única escritura de venda, no montante de 262,00 m€ com o Município de Sever do Vouga, cujo recebimento será efetuado em prestações., tendo a ESTAMO recebido já, na data da escritura, o montante de 118,5 m€. Face ao problema social de habitação, alguns imóveis detidos para venda, não foram alienados, tendo como destino o reforço das políticas públicas de habitação que têm vindo a ser gizadas, bem como a opção estratégica de gestão de não alienar ativos que tenham potencial de rendimento no mercado de arrendamento ou que devam ser salvaguardados para a prossecução de políticas públicas. Dito isto, gostaríamos de enfatizar que a Sociedade continuará a concretizar as alienações de ativos “non-core” e que não estejam vocacionados para a prossecução das políticas públicas, nomeadamente, mas não só na vertente habitacional.

9.2. Rendas e Compensações

O agrupamento “07 – Vendas de bens e serviços correntes” reflete a execução de 3% face às previsões iniciais e corrigidas no 2.º T de 2025 de rendas e compensações. Uma vez mais, a execução orçamental 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 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 2024, que subsistem por pagar. O montante de 295,7 m€ diz respeito aos recebimentos dos juros

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

ilíquidos pelo reembolso das aplicações CEDIC - Certificados Especiais de Dívida de Curto Prazo;

- ❖ O agrupamento “06 – Transferências Correntes – Adm. Central – Estado” prevê o montante a receber da DGTF referente às componentes fixa e variável da remuneração de gestão da ESTAMO prevista no DL 60/2023, de 24 de julho, na sua redação atualizada, a ser ainda autorizado por despacho do Senhor Secretário de Estado do Tesouro e Finanças;
- ❖ A execução do agrupamento “10 – Transferências de Capital – Adm. Central – Estado”, no montante de 1,063 m€, diz respeito à transferência efetuado pela DGTF para a ESTAMO, entidade que celebrou o contrato em representação do Estado, no âmbito da Resolução do Conselho de Ministros n.ºs 24-A/2025, de 13 de fevereiro, que procede à reprogramação da despesa relativa à aquisição onerosa dos imóveis sitos na Avenida de 24 de julho, necessários à ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga;
- ❖ O valor executado na RCE “11 – Ativos financeiros”, de 30,2 M€ respeita ao reembolso de aplicações CEDIC subscritas no ano anterior;
- ❖ A RCE “12 – Passivos Financeiros”, no montante dos 40M€, respeita ao valor projetado a receber da PARPÚBLICA, a título de suprimentos, caso haja essa necessidade até final do presente ano económico;
- ❖ O montante cobrado no agrupamento “15 – Reposições não Abatidas aos Pagamentos” respeita à devolução de fornecedores de valores pagos de apólices de seguros de anos anteriores;
- ❖ O agrupamento “16 – Saldo da gerência anterior”, no montante de 5,19 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). Neste agrupamento foi autorizado, parcialmente, para aplicação em despesa em Aquisição de Bens de Capital, o montante de 2,62 M€, por Despachos n.ºs 108/2025/SETF, de 28 de janeiro, e 60/2025/SEO, de 10 de fevereiro, explicado adiante no capítulo da despesa.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

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 fraca execução da receita no período correspondeu uma também menor execução da despesa.

Controlo Orçamental da Despesa – Segundo trimestre 2025

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 - cativos (12)=(8)/[(3)-(5)+(6)]	Face à Dot. Corrigida - cativos (12)=(8)/[(4)-(5)+(6)]
SUBDIVISÃO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		212 153 017	212 156 488	11 629 687	2 202 500	34 166 670	30 287 354	168 562 631	172 441 947	3 879 316	15%	15%
Fonte de Financiamento 513		212 153 017	212 156 488	11 629 687	2 202 500	34 166 670	30 287 354	168 562 631	172 441 947	3 879 316	15%	15%
01	DESPESAS COM O PESSOAL	2 833 215	2 843 280	848 669	0	1 188 682	1 091 850	805 929	902 761	96 832	55%	55%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	7 323 615	7 730 147	4 925 708	2 202 500	3 045 313	1 727 512	1 961 626	3 279 427	1 317 801	38%	35%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	1 270 000	1 270 000	0	0	53	53	1 269 947	1 269 947	0	0%	0%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	26 887 695	27 001 598	5 855 310	0	3 284 386	2 976 400	17 861 902	18 169 888	307 985	14%	14%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	46 288 190	45 761 161	0	0	5 748 237	3 591 540	40 012 924	42 169 621	2 156 697	8%	8%
09	ATIVOS FINANCEIROS	127 550 302	127 550 302	0	0	20 900 000	20 900 000	106 650 302	106 650 302	0	16%	16%
SUBDIVISÃO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTADO		27 717 598	35 364 127	2 768 883	919 400	9 119 244	3 324 754	24 395 400	30 189 890	5 794 490	13%	10%
Fontes de Financiamento 316		0	2 616 000	0	0	2 616 000	2 616 000	0	0	0	n.d.	100%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	0	2 616 000	0	0	2 616 000	2 616 000	0	0	0	n.d.	100%
Fonte de Financiamento 319		23 127 700	28 158 229	2 768 883	919 400	6 410 470	701 797	19 898 276	25 606 949	5 708 673	3%	3%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	2 752 885	3 509 464	2 768 883	919 400	967 104	305 591	692 877	1 354 390	661 513	34%	18%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	1 897 615	1 902 030	0	0	4 414	4 414	1 897 616	1 897 616	0	0%	0%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	18 477 200	22 746 735	0	0	5 438 951	391 791	17 307 784	22 354 944	5 047 160	2%	2%
Fontes de Financiamento 483 (PRR)		856 911	856 911	0	0	92 774	6 957	764 137	849 954	85 817	1%	1%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	856 911	856 911	0	0	92 774	6 957	764 137	849 954	85 817	1%	1%
Fonte de Financiamento 541		3 732 987	3 732 987	0	0	0	0	3 732 987	3 732 987	0	0%	0%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	3 732 987	3 732 987	0	0	0	0	3 732 987	3 732 987	0	0%	0%
TOTAL FF 316, 319, 483, 513 e 541		239 870 615	247 520 615	14 398 570	3 121 900	43 285 914	33 612 108	192 958 031	202 631 837	9 673 806	15%	14%

10.1. Agrupamento 01 - Despesas com o pessoal

A execução em 55% da despesa orçamentada em gastos com pessoal, face ao previsto deve-se, por um lado, a uma diminuição pelo facto de um dos vogais do Conselho de Administração ter cessado funções em dezembro de 2024 por motivos de aposentação e até à presente data ainda não foi nomeado, e por outro, a um aumento pelo facto de se ter internalizado, desde 1 de maio do corrente, as funções administrativas, financeiras e de recursos humanos, funções essas que eram asseguradas por recursos humanos da PARPÚBLICA.

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 30,4% face à dotação corrigida expurgada de cativos/descativos.

No 2.ºT de 2025 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 na sua atividade principal, nesse agrupamento – aquisição de bens e serviços -, um total de despesa no montante de 10,08 M€, estimativa está assente, não apenas nos valores reais de 2024, 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 2025 relativas às atribuições da ESTAMO.

Faz-se notar que em consequência da vigência da Lei do Orçamento do Estado para 2025, 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 65% 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, a Sociedade vê-se na situação insustentável de ter um valor de despesa disponível neste agrupamento (Agrupamento 02) insuficiente para poder executar até final do ano.

Acresce referir que nos termos do n.º 1 do artigo 3.º da LOE 2025 apenas se pode utilizar “25 % das dotações iniciais das rubricas 020108A000 «Papel», 020213 «Deslocações e estadas»,

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

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 trimestre de 2025 foi solicitado um pedido de descativação parcial, de 0,92 M€, na subdivisão 02 – APE, considerando que as dotações neste agrupamento foram totalmente cativadas, pedido devidamente autorizado por Despacho n.º 174/2025-SETF, de 13 de fevereiro, exarado na Informação n.º 135/2025/NP, da Secretaria-Geral do Ministério das Finanças. No segundo trimestre de 2025 foi igualmente solicitado novo pedido para a atividade principal, uma vez que as dotações do agrupamento foram cativadas em mais de 65%, pedido devidamente autorizado por Despacho n.º 4/2025-SETF, de 12 de junho, exarado na Informação n.º 630/2025/NP, da Secretaria-Geral do Ministério das Finanças.

Com a publicação dos Decretos-Lei n.ºs 60/2023, de 24 de julho, 120-A/2023, de 22 de dezembro, e 113/2024, de 20 de dezembro, que estabeleceu um novo modelo de gestão integrada do património imobiliário público, operou-se mais um marco fundamental da vida da Sociedade, que passou a ter mandato legal para, em nome e por conta do Estado, atuar na gestão do seu património imobiliário, assumir, entre outras, as atribuições e competências neste âmbito, antes cometidas à Direção-Geral do Tesouro e Finanças.

Estes diplomas vieram capacitar a ESTAMO das competências necessárias para prosseguir com o projeto de regularização dos imóveis do Estado, aumentando significativamente o número de imóveis a regularizar, o que está refletido na necessidade de cabimentar valores muito superiores aos atuais, dado que o montante do cabimento tem uma relação direta com o número de imóveis em regularização (*fees* de gestão, levantamentos topográficos e arquitetónicos, PH's, etc).

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

Se já no Plano de Atividades e Orçamento (PAO) de 2024 se incluía um conjunto de custos de capacitação da ESTAMO como entidade gestora do património público, o PAO 2025 reforça essa capacitação na sua atividade relacionada com os serviços prestados em nome e por conta 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 Senhoria, a carteira de imóveis da Sociedade, para a mesma inexoravelmente acarreta.

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

10.3. Agrupamento 03 - Juros e outros encargos

Foi orçamentado um montante de juros a pagar, 400 m€ para juros de mora relativos a uma possível contingência em sede de IMT sobre imóveis já alienados calculados até final do presente ano económico, e 870 m€ para juros de suprimientos, ambos não executados.

10.4. Agrupamento 06 - Outras despesas correntes / Impostos

Este agrupamento prevê o pagamento do Imposto sobre o Rendimento do Exercício (IRC) relativo ao ano de 2024. Prevê igualmente as liquidações do pagamento por conta e adicional 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", na sua atividade principal, espelha as intervenções (capitalizáveis) nos imóveis. Esta verba não passou de 8% face à dotação corrigida. Já no que respeita à subdivisão 02 – APE, a execução verificada de 100% face à dotação corrigida, de 2,62 M€ respeita essencialmente à aquisição onerosa dos imóveis sitos na Avenida de 24 de Julho, em Lisboa, necessários à ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, despesa integrada no orçamento da APE, devidamente autorizada por Despachos n.ºs 108/2025/SETF, de 28 de janeiro, e 60/2025/SEO, de 10 de fevereiro,

10.6. Agrupamento 09 - Ativos financeiros

Este agrupamento prevê a aquisição de diversas participações financeiras, bem como a atribuição de suprimientos a participadas da ESTAMO. A execução acumulada até ao final do 2ºT

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 2ºT 2025

respeita à concessão, a título de suprimentos, à CONSEST, no valor de 900,00 m€. Reflete também o valor de 20,00 M€ de aplicações CEDIC que se têm vindo a renovar.

Lisboa, 31 de julho de 2025

O Conselho de Administração

António Inácio de Carvalho Furtado

Presidente

Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira

Vice-Presidente

RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL