



RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE

TERCEIRO TRIMESTRE

ANO 2020

REFERENCIAIS:

CONTABILIDADE PATRIMONIAL (IFRS)

CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

ÍNDICE

NOTA PRÉVIA.....	2
I - INTRODUÇÃO / SUMÁRIO EXECUTIVO	3
I.1 – ENQUADRAMENTO	3
I.2 – MISSÃO E OBJETIVOS	3
I.3 – ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA 2020	4
II - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PATRIMONIAL.....	9
II.1 – ATIVIDADE DO PERÍODO	9
II.1.1 – COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS	9
II.1.2. – RENDAS, COMPENSAÇÕES E INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS	10
II.1.3 – GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS	11
II.2 – SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL	12
II.2.1. – Demonstração de Resultados (DR)	12
II.2.2. – Demonstração da Posição Financeira e Demonstração de Fluxos de caixa	14
II.2.2.1 – Ativos Intangíveis	15
II.2.2.2 – Clientes	15
II.2.2.3– Outras Contas a receber (corrente e não corrente)	15
II.2.2.4 – Capital Próprio	16
II.2.2.5 – Estado e Outros Entes Públicos	17
II.2.2.6 – Outras Contas a Pagar (corrente e não corrente).....	18
II.2.2.7– Financiamentos Obtidos (corrente e não corrente)	18
III - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL	23
III.1. Recursos Financeiros globais disponíveis em 2020 e principais fontes de financiamento	23
III.2. Recursos Utilizados	23
III.2.1. Análise	23
III.2.1.1 – Recursos Financeiros	23
III.2.1.2. – Recursos Humanos	28
III.3. Resultados Previstos e Análise de Desvios	29
IV – RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL	31

NOTA PRÉVIA

O presente relatório tem por base, em termos orçamentais, o Plano de Atividades e Orçamento para 2020 (PAO 2020), submetido pela ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (adiante Sociedade ou ESTAMO) no Portal da Direção Geral do Orçamento em novembro de 2019 e integrado, em dezembro do mesmo ano, em contas nacionais, para efeitos da elaboração do Orçamento do Estado para 2020. Ao ter sido qualificada, em 2014, como Entidade Pública Reclassificada (EPR) a ESTAMO ficou assim incluída no subsetor respetivo no âmbito do Sistema Europeu de Contas Nacionais e Regionais, (n.º 5 do artigo 2.º da Lei de Enquadramento Orçamental) e integrada no Perímetro de Consolidação Pública, obedecendo ao enquadramento jurídico-orçamental vigente.

Em termos patrimoniais, os dados utilizados para a análise dos desvios apresentados tiveram por base os seguintes documentos:

- A proposta de Plano de Atividades e Orçamento referente ao triénio de 2020-2022 (PAO 2020 ou Orçamento inicial), inserida no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SIRIEF) a 18 de outubro de 2019 e aprovada pelo Despacho nº 195/2020 -SET datado de 26 de maio de 2020;
- A revisão do PAO 2020 (doravante Novo PAO 2020 ou Orçamento revisto) disponibilizada e inserida no Sistema de Recolha de Informação Económica e Financeira (SIRIEF) em 21 de setembro de 2020, em conformidade com as Instruções emanadas através do Despacho nº 398/2020 do Senhor Secretário de Estado do Tesouro, de 28 de julho de 2020, mercê da crise pandémica que se instalou por todo o mundo e das consequências económicas e financeiras pela mesma provocadas.

Esclarece-se que no Novo PAO 2020 não foram revistas, porque não o poderiam ser, as projeções relativas à contabilidade orçamental, pelo que a respetiva execução continua, no presente documento, a ser aferida em função do Orçamento carregado em outubro de 2019.

Já às demonstrações financeiras que ora se apresentam na secção II (Referencial da Contabilidade Patrimonial), as mesmas foram, por seu turno, 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).

Em resultado das distintas abordagens atrás mencionadas, é natural a nem sempre coincidência de critérios entre a ótica da contabilidade patrimonial e da orçamental.

I - INTRODUÇÃO / SUMÁRIO EXECUTIVO

I.1 – ENQUADRAMENTO

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

Constituída em 18 de agosto de 1993, a Sociedade tem assim um objeto, como patente, em tudo idêntico ao de qualquer outra sociedade imobiliária, contando, na atualidade, com um capital social de 850.000.000,00 € totalmente realizado e detido integralmente pela PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A., desde a incorporação nesta última, ocorrida em 1 de julho de 2015, da SAGESTAMO, SGPS, S.A., sua anterior acionista.

A respetiva equipa de colaboradores é, à presente data, constituída por apenas 9 elementos, aos quais se junta uma equipa de gestão com 3 membros executivos e 1 membro não executivo, este último designado em agosto do ano transato fruto de uma alteração estatutária efetuada precedentemente.

I.2 – MISSÃO E OBJETIVOS

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

Deste modo, a Sociedade procura ser uma empresa de referência no setor imobiliário, prosseguindo, em condições concorrenciais e idênticas à de qualquer outro *player* do respetivo setor, estratégias de colocação em venda ou arrendamento de imóveis e de promoção e gestão da respetiva carteira, potenciando o valor dos respetivos ativos, designadamente através da

viabilização de parâmetros urbanísticos enformadores que permitam a redução do risco e o conseqüente incremento dos prémios de transação, tudo no quadro de procedimentos de atuação que permitam o respetivo escrutínio atenta a natureza pública do capital respetivo.

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

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

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

I.3 – ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA 2020

Se as expetativas para o setor de atividade em que a Sociedade atua eram, no início do exercício, francamente otimistas, ainda que a equipa de gestão, tal como se deu nota em anteriores documentos de prestação de contas, tivesse a perceção de alguns sinais de final de ciclo, facto é que as perspetivas para o final de 2020 e mesmo para 2021, como se tem vindo a dar conta nos documentos de reporte do presente exercício, alteraram-se substancialmente.

As notícias relativas ao setor de atividade da Sociedade, o imobiliário, continuam a dar conta da tendência para a quebra generalizada de preços, para já moderada, não obstante o discurso otimista e confiante de muitos dos agentes do setor.

Tal como se tem vindo a referir, a crise sem precedentes no setor do turismo, que alimentou, no último quinquénio, uma relevante percentagem das transações imobiliárias realizadas, designadamente nos centros urbanos de Lisboa e Porto, contribuirá inevitavelmente para o ajuste em baixa dos preços, quer das rendas (por via da entrada no mercado de arrendamento de longa duração de casas até aqui destinadas ao chamado *short term rental*) quer do preço das transações pela menor apetência pelo negócio hoteleiro.

Em paralelo, o final do regime excecional das moratórias legais aplicáveis às rendas e aos créditos, regime que, seja no final do ano em curso, seja algures no próximo exercício de 2021, acabará por terminar, porá a descoberto os reais efeitos da presente crise, com consequências, desde logo e também sobre o setor financeiro, por ora impossíveis de estimar.

Repete-se o que, a este propósito, se referiu no Relatório de Execução Orçamental relativo ao primeiro semestre de 2020 (REO 1º S 2020) e que, 3 meses volvidos, a atravessar o que tudo indica ser a segunda vaga da epidemia, permanece pleno de atualidade: *“...dúvidas há sobre a resiliência do setor financeiro português face à proximidade de uma crise com as dimensões que a presente parece avolumar todos os dias e quando ainda não recuperado dos efeitos da crise financeira recente; o desemprego e a quebra da atividade económica conduzirão ao aumento dos níveis de incumprimento comprometendo balanços, porventura, ainda não suficientemente robustos para um novo impacto. Assim, a medida dessa resiliência ditará a capacidade de pôr crédito na economia contribuindo, seja para o aligeiramento, seja para a agudização da situação recessiva.*

Tendo em conta a importância do setor financeiro na atividade imobiliária, as eventuais restrições de crédito que alguns players do mercado já antevêm para o final do exercício em curso e por todo o ano de 2021, conduzirão a um mercado de menor liquidez e, conseqüentemente, ao eventual regresso do cenário de transações oportunistas com preços “a desconto”.

Em simultâneo, impossível é ainda perceber como o pacote de estímulos recentemente aprovado pela União Europeia impactará na economia nacional, seja relativamente aos setores, seja relativamente ao prazo pelo que, apesar do progressivo regresso à normalidade que o país vem ensaiando desde maio, a incerteza ditada pela realidade presentemente vivida não tem paralelo com qualquer outra que, ao menos no passado recente, se haja vivenciado.”

Em qualquer caso, e tal como igualmente se fez referência no relatório relativo ao primeiro semestre do exercício em curso, poderá dizer-se que, com toda a probabilidade, se assistirá no futuro próximo à subida generalizada das *yields* exigidas por investidores na generalidade dos segmentos do setor imobiliário, associada à também generalizada correção em baixa dos preços.

Obviamente e no cenário atrás descrito, a atividade da Sociedade não pôde e não pode deixar de ser afetada, não tanto, é certo, pelos efeitos diretos da própria crise, mas reflexamente e como sobejamente antecipado em precedentes documentos de reporte, pela pressão acrescida que a mesma veio colocar em sede de políticas públicas de habitação as quais, à semelhança do que já acontecera em 2019 com a destinação de dois dos seus ativos ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), determinaram a destinação de vários imóveis da Sociedade, tendencialmente vocacionados para a venda e/ou arrendamento, a uma Bolsa de Habitação criada pelo Decreto-Lei nº 82/2020 já no corrente mês de outubro, Bolsa de Habitação esta a ser “gerida” pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) em termos ainda não passíveis de ser compreendidos.

Confirma-se assim a impossibilidade de a Sociedade cumprir, no corrente exercício, o anunciado objetivo de 40 M€ de vendas, nenhuma venda se prevendo que venha a ocorrer até final do corrente ano, situação que o Novo PAO 2020 forçosamente já espelha.

No respeitante ao comportamento da taxa de execução da cobrança de rendas e compensações, as diferenças não são, todavia, e mesmo face ao contexto, de relevar. Com efeito, da análise aos três trimestres do ano em curso resulta que aquela taxa foi, em acumulado, de 38,5% sobre o montante faturado, percentagem que compara com os 39,5% do período homólogo, havendo ainda que ter presente que uma décima parte daquela diferença (0,3%) decorre das moratórias concedidas pela Sociedade a alguns dos respetivos arrendatários, nos termos previstos no DL 61/2020.

Neste domínio, manter-se-á, no entanto, a incerteza relativamente ao fecho do exercício porquanto, como já alertado no Novo PAO 2020, sendo habitual que muitas das entidades públicas procedam ao pagamento de boa parte das quantias em dívida nos últimos dias do ano, é de temer que a crise presente e o encerramento de muitos serviços (públicos) que a mesma determinou hajam influenciado negativamente a capacidade de geração de receita desses mesmos serviços e, como tal, a capacidade de geração de disponibilidades orçamentais para fazer face às respetivas responsabilidades neste âmbito.

Com o panorama de venda de imóveis que atrás se traçou e a potencial fraca execução da cobrança de rendas e compensações, o desempenho da atividade da Sociedade no último trimestre do ano será profundamente marcado pelas dificuldades de tesouraria, as quais poderão fazer perigar a restante amortização de dívida (em suprimentos) prevista para o período – 7,4 M€.

Note-se que, em agosto do corrente, a Sociedade obteve a necessária autorização para integrar em despesa até 50,0 M€ do saldo de gerência de 2019 (de um total de 51,8 M€) para fazer face aos seguintes encargos: (i) IRC até ao limite de 26,2 M€), (ii) dividendos à acionista no valor de 15 M€ e (iii) amortização da dívida remunerada à SAGESECUR no valor de 12,2 M€. Só por efeito desta integração, o total da despesa é superior ao total da receita gerada no ano.

Graças à obtenção da referida *waiver* e mesmo com a enorme pressão de tesouraria que a ausência de qualquer venda no exercício está a gerar, mantêm-se no presente os objetivos apontados nas projeções orçamentais para o período e não alteradas na revisão efetuada, ou seja, a amortização de 12,2 M€ de dívida remunerada à SAGESECUR e o pagamento do dividendo de 15 M€, ambos já concretizados em agosto por efeito da mencionada autorização, tendo igualmente sido pagos no corrente mês de setembro, por via da tesouraria gerada no ano, 7,5 M€ da amortização de 15 M€ de suprimentos prevista para o corrente exercício de 2020. Também em IRC, os pagamentos efetuados até ao final do terceiro trimestre ascendem já a 11,1 M€.

Mesmo no difícil cenário que se atravessa, ao longo do que vai do ano a Sociedade manteve a habitual dinâmica no segmento do arrendamento (de escritórios) quer por via do incremento da área bruta locável (ABL) mediante intervenções de recuperação e ampliação de alguns dos imóveis em carteira, quer por via da tentativa de colocação da integralidade da reduzida ABL ainda disponível.

Considerando, porém, que em resultado da cristalização da atividade económica por quase 3 meses, vários dos processos em curso neste âmbito sofreram inevitáveis atrasos ou até a necessidade de reponderação por parte dos potenciais destinatários futuros, tal como também antecipado em anteriores documentos de idêntica natureza, algumas das intervenções preconizadas para arrancarem no presente exercício, acabarão por sê-lo apenas em 2021.

Em simultâneo, o enfoque na cobrança das rendas e compensações, seja em dinheiro, seja até mesmo em espécie terá de redobrar-se face aos assinaláveis constrangimentos de tesouraria que têm vindo a marcar todo o período.

Na vertente da promoção imobiliária e também como referido em relatórios antecedentes, na linha do que o exercício de 2019 já registou, manteve-se a aposta no desenvolvimento de operações urbanísticas para alguns dos ativos em carteira, alguns dos quais, mercê do Decreto-Lei nº 82/2020 atrás mencionado, a passar para gestão do IHRU, desconhecendo-se em que medida o incremento de valor ditado pelas operações urbanísticas em curso será aproveitado na gestão da também referida Bolsa de Habitação a cargo da referida entidade.

Admitindo a não existência de qualquer alteração na concretização do objetivo reiterado desde 2017, a Sociedade prosseguirá, em estreita articulação com a DGTF, os trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público. Avaliados os resultados do piloto realizado com pouco mais de uma centena de imóveis, é natural que até final do ano em curso ou no início do próximo exercício sejam limadas as arestas que no mesmo se detetaram, para permitir que a operação seja escalada, eficazmente, para números muito superiores.

Em matéria de recursos humanos, repete-se também o que se deixou escrito no relatório relativo ao primeiro semestre do ano: *“pese embora fruto das três saídas ocorridas em 2019, a estrutura de meios humanos da Sociedade devesse ser novamente reforçada, quer na vertente técnica, quer na vertente jurídica, esta assaz pressionada pelos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público anteriormente referidos, dada a conjuntura recessiva do momento, só o regresso à normalidade, os termos em que o mesmo ocorrerá e a devida ponderação dos encargos de estrutura face à capacidade de geração de receitas da organização, ditarão se, uma vez cumpridas todas as formalidades legais, o mencionado reforço de estrutura se poderá levar a cabo no exercício em curso ou se, pelo contrário e mais previsivelmente, será adiado para o próximo exercício de 2021”*.

Refira-se que à presente data e até fruto das incertezas do contexto, a contratação de um colaborador para a equipa técnica para substituição dos dois elementos “perdidos” em 2019 foi definitivamente adiada para 2021 e, na vertente jurídica, qualquer pingo que porventura exista será resolvido por recurso ao *outsourcing*, evitando-se assim a continuada oneração da Sociedade que a contratação de mais um colaborador representaria.

Em face dos inúmeros desafios da situação presente e do futuro próximo, também a Sociedade será testada, pese embora a expectativa de que, fruto da trajetória levada a cabo nos últimos anos, o respetivo balanço seja suficientemente resiliente para arrostar a crise sem precedentes que, um pouco por todo o lado, vai deixando pesadas marcas.

II - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PATRIMONIAL

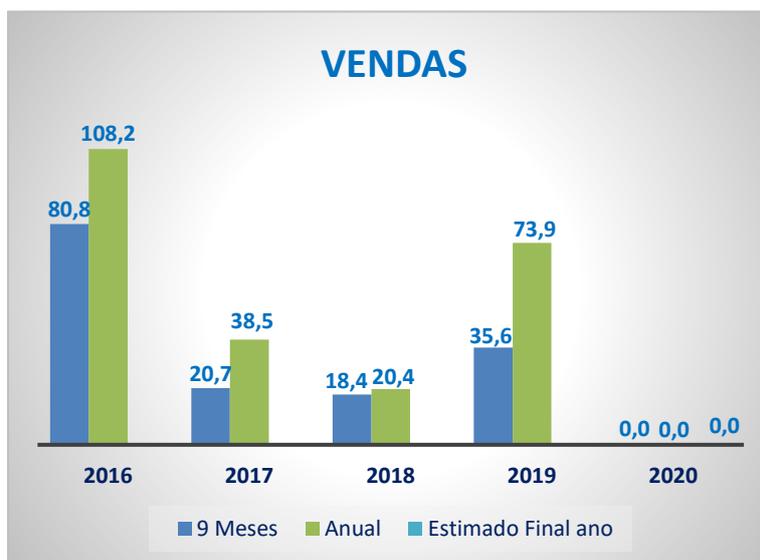
II.1 – ATIVIDADE DO PERÍODO

II.1.1 – COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Durante os primeiros nove meses de 2020, a Sociedade não adquiriu nem alienou qualquer imóvel.

Com efeito, não apenas a crise sanitária e o confinamento a que a mesma obrigou, logo em meados de março, determinaram a não realização de qualquer campanha de vendas no primeiro semestre do exercício, como subseqüentemente, ainda que o lançamento de uma nova campanha de vendas no passado mês de setembro houvesse sido equacionado, o facto de boa parte dos imóveis que lhe dariam impacto e massa crítica estarem pendentes da possibilidade de serem afetos às novas políticas públicas de habitação, entretanto em estudo pelo Governo, inviabilizou tal possibilidade, tanto mais que dificilmente para os imóveis em causa a Sociedade conseguiria obter o despacho previsto no art.º 83º do Decreto-Lei nº169-B/2019, de 3 de dezembro, fosse quanto ao sentido favorável, fosse em prazo útil à concretização da campanha.

O gráfico que se segue apresenta, **em M€**, a evolução do valor de venda de imóveis relativamente ao quinquénio de 2016/2020, por referência ao terceiro trimestre e ao acumulado de cada um dos períodos. O montante de 2020 reflete as projeções feitas no PAO 2020 e a nova estimativa até ao final do ano efetuada no Novo PAO 2020, a qual, como referido introdutoriamente, aponta para a inexistência de quaisquer vendas de imóveis no período.



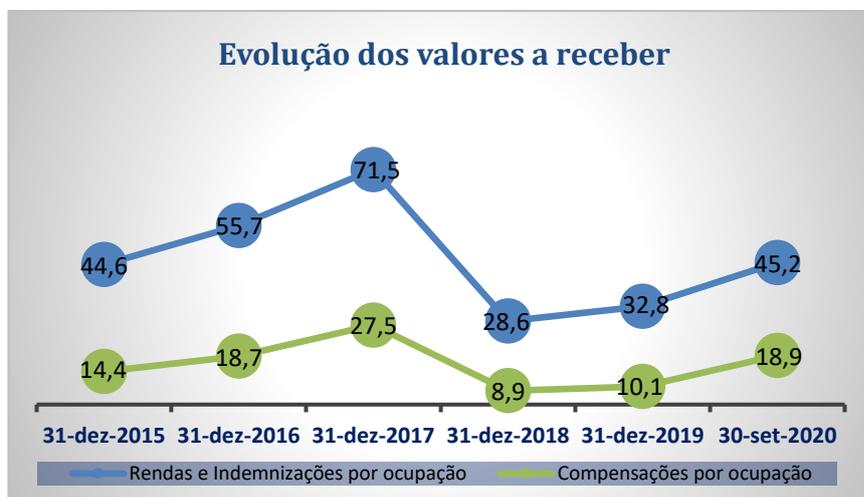
II.1.2. – RENDAS, COMPENSAÇÕES E INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS

Os proveitos com as rendas e indemnizações (25,5 M€) e compensações (8,8 M€) por ocupação de imóveis ascendiam, em 30 de setembro de 2020, a 34,3 M €, registando um acréscimo de 1% face ao período homólogo (33,9 M€) resultante do efeito combinado da perda do rendimento associado a um imóvel alienado em maio de 2019 com o aumento global da área arrendada.

A dívida acumulada resultante de rendas, indemnizações e compensações faturadas e não pagas, totalizava, no final do 3º trimestre, cerca de 64,1 M€, montante que compara, respetivamente, com os 57,2 M€ e 42,9 M€ registados em 30 de setembro e 31 de dezembro de 2019.

Tal como se referiu, se o crescimento da rubrica de saldo de clientes é uma constante que se verifica ao longo de quase todos os exercícios, igualmente se verifica que, face ao período homólogo, a taxa de execução da cobrança de rendas e compensações caiu em apenas cerca de 1%, significando que dos cerca de 3,8 M€ de rendas e compensações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 1,457 M€ foram efetivamente recebidos (1,499 M€ no período homólogo). Em qualquer caso, o fraco nível de execução da cobrança continua a perfilar-se como o maior risco à atividade operacional e à função financeira da Sociedade.

O gráfico seguinte mostra, **em M€**, a evolução dos valores em dívida relativos à faturação com arrendamentos, compensações e indemnizações, evidenciando, quer a importância da operação de cessão de créditos concretizada em finais de 2018 com a PARPÚBLICA, quer a cobrança de vários quantitativos em atraso no final de 2019, operações estas que, sobejamente explicitadas em anteriores documentos de reporte, possibilitaram, no efeito conjugado de 2018 e 2019, uma diminuição muito substancial dos créditos da Sociedade sobre terceiros e a redução da rubrica de Saldos de Clientes.



II.1.3 – GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS

De acordo com a fórmula de cálculo para efeitos de mensuração do Rácio de Eficiência Operacional aplicável à Sociedade, aprovada pela Tutela mercê do desajustamento do ratio anteriormente considerado face à atividade e mercadoria (os imóveis) respetivas, apresenta-se seguidamente o quadro com os dados relativos aos nove meses de 2020 à luz do indicador de substituição aprovado no final do ano transato:

unidade: euros

Descrição	3T2020	3T2019	Ano 2019
(1) FSE	1.656.811,07	1.996.430,69	2.463.968,98
(1.1) Refaturados	- 190.689,86	- 263.293,11	- 493.381,08
(2) Gastos com o pessoal	586.671,05	608.982,58	897.715,42
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (1.1)	2.052.792,26	2.342.120,16	2.868.303,32
(4) Serviços prestados+Compensações+Margem das vendas (SP+C+M)	34.316.656,83	44.715.881,64	65.491.858,07
<i>Serviços Prestados</i>	25.499.775,04	26.385.792,30	33.892.116,80
<i>Compensações</i>	8.816.881,79	7.502.695,82	11.711.960,93
<i>Margem das Vendas</i>	-	10.827.393,52	19.887.780,34
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	5,98%	5,24%	4,38%

A comparação do rácio de eficiência de setembro de 2020 com o seu homólogo de 2019 apresenta um ligeiro aumento (0,74%) produto dos seguintes efeitos conjugados:

1. Redução dos FSE's na sua globalidade em 339 milhares de euros, explicada por uma acentuada diminuição dos trabalhos especializados, nomeadamente nas rubricas de estudos, pareceres jurídicos e técnicos (-17% homólogo), e custos relacionados com consumíveis (eletricidade, água, etc. -42% homólogo) e custos de conservação e reparação (-28% homólogo), redução esta cuja magnitude não foi prejudicada pelos custos imprevistos decorrentes da situação pandémica – máscaras, viseiras, soluções desinfetantes, higienização adicional de espaços, software, etc. – os quais não ultrapassaram os 8,5 milhares de euros;
2. Decréscimo dos Gastos com Pessoal em cerca de 22,3 milhares de euros, fruto da saída, em dezembro de 2019, não prevista em orçamento, de um dos colaboradores da Sociedade, da não contratação prevista de um colaborador para substituir uma reforma também verificada em 2019 e a não reincorporação, em abril do presente, de uma outra colaboradora que se encontra cedida e cujo regresso ao quadro de pessoal da Sociedade se incluiu na projeção orçamental;
3. Incremento da faturação relativa a novos arrendamentos, quer por efeito da atualização legal de rendas, quer por via do aumento da ABL arrendada, tudo no montante de 428 milhares de euros;

Negativamente, a concretização em 2019 de vendas que geraram uma margem bruta de 10,827 M€, a qual compara com um exercício em que, não se antecipando quaisquer vendas de imóveis, também não existirá qualquer margem libertada pelas mesmas a influenciar positivamente o referido *ratio* de eficiência operacional.

Justo é também dizer, que não obstante o aumento do rácio de eficiência homólogo (Set 19 / Set 20), motivado, na sua quase totalidade, pela não libertação de qualquer margem associada às vendas, os custos de estrutura tiveram um desempenho assaz favorável pelo que, expurgado o efeito da margem das vendas em 2019, o rácio de eficiência operacional de 2020 seria inferior ao de 2019 em 0,93%.

Em todo o caso, tudo aponta para que, no final de 2020, a Sociedade não consiga apresentar um *ratio* de eficiência inferior nem tão pouco igual ao de 2019; se em linha com o verificado nos primeiros três trimestres do ano se antecipa que, também no último trimestre, os custos de estrutura – FSE's e Gastos com pessoal – venham a manter o mesmo nível de compressão face a 2019, a boa performance do *ratio* no exercício transato beneficiou de um segundo semestre com um volume global de vendas, e da margem de 27% pelas mesmas libertada, muito superior às projeções, cenário que, no presente exercício e pelas razões que atrás se detalharam, será impossível de repetir.

II.2 – SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

Apesar do cenário adverso que em I.3 se traçou, facto é que, ainda assim, em 30 de setembro de 2020 o Resultado Líquido positivo da Sociedade cifrou-se em cerca de 20,5 M€, registando um crescimento superior a 6,5 M€ do segundo para o terceiro trimestre do ano, resultado este que, quando comparado com o resultado orçamentado positivo de 21,1 M€ para igual período representa um desvio negativo de apenas 2,71%; se comparado com o período homólogo, traduz uma variação em baixa da ordem dos 28%. Em qualquer caso, também estas diferenças se justificam em seguida:

II.2.1. – Demonstração de Resultados (DR)

O Resultado Operacional apurado em 30 de setembro de 2020 foi positivo em 31,4 M€, apresentando um desvio negativo de 745 m€ (cerca de 2,3%) face ao valor total orçamentado no PAO 2020 de 32,1 M€ e de 1,8% - menos 599 m€- face aos 32 M€ constante do Novo PAO 2020.

Na comparação com os valores projetados no orçamento inicial aprovado para igual período, assinala-se a redução em 69,38% na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos, sobretudo decorrente de uma execução muito aquém no domínio dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização dos imóveis do Estado. Em contrapartida, a fraca execução da despesa neste domínio, determinou igualmente a fraca execução da receita que lhe estava associada, já que não foi igualmente pago à Sociedade o *fee* de gestão de 4% sobre os encargos assumidos no mesmo âmbito, determinando a redução de 13%, face às projeções, apurada na rubrica das Prestações de Serviço.

Após revisão dos valores inicialmente orçamentados – Novo PAO 2020 – os desvios apresentados na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos e Prestações de Serviço são negativos em 18,15% e 4,21%, respetivamente.

Não obstante o atrás exposto, a diferença negativa entre o Resultado operacional que se havia projetado e o Resultado operacional atingido no período decorre, essencialmente, do facto de durante o mês de junho a Sociedade se ter visto confrontada com a necessidade do pagamento de IMTs no montante de 815 m€, relativos a vários imóveis cujo prazo de isenção para revenda terminara em dezembro de 2013 sem que houvesse sido pedida a respetiva liquidação e efetuado o pagamento do imposto devido. Dado que os imóveis a que o imposto correspondia, entretanto, já tinham sido comercializados, não foi possível capitalizar aquele montante nos imóveis aos quais respeitava, tendo o mesmo sido contabilizado na rubrica de Outros Gastos e Perdas justificando a diferença que a mesma apresenta face ao valor inicialmente orçamentado.

Em simultâneo e fruto da mesma situação excecional, também a rubrica de Juros e Gastos Similares Suportados, ao ter incorporado 223 m€ de juros moratórios decorrentes do pagamento não atempado do referido imposto, totalizou, no final do 3º trimestre, o montante de 887 m€ representando um incremento de 12% face às projeções orçamentais iniciais e de 8,9% face às projeções orçamentais revistas.

Em suma, não fora o efeito extraordinário dos cerca de 1 M€ (imposto, coimas e juros) decorrentes do pagamento de IMT atrás mencionado e o RAI da Sociedade no terceiro trimestre de 2020 teria, mesmo nas presentes circunstâncias, superado as projeções orçamentais em cerca de 0,127 M€ o que é boa prova da resiliência da respetiva demonstração de resultados.

II.2.2. – Demonstração da Posição Financeira e Demonstração de Fluxos de caixa

O Ativo registava, em 30 de setembro de 2020, o montante de 970 M€, apresentando um decréscimo de cerca de 7,4 M€ face às projeções orçamentais iniciais para o mesmo período (977,4 M€), resultante da amortização antecipada de suprimentos no valor de 7,5 M€, e de cerca de 6,4 M€ face às projeções orçamentais revistas (976,5 M€).

Se comparado com os números registados a 31 de dezembro de 2019, o decréscimo do ativo durante o período de reporte foi de cerca de 2% fruto, em grande medida, da faturação emitida no período, dividindo-se o impacto pelo incremento do Saldo de Clientes (mais 21,3 M€ face a dezembro de 2019), mas também pelo decréscimo do Saldo de Caixa e Depósitos Bancários em 40,9 M€ face ao fecho do exercício transato. Também, os Inventários registaram o aumento de 950 m€ por efeito de algumas intervenções de beneficiação realizadas no período em alguns dos imóveis que integram a referida rubrica.

O valor total do passivo no final do 3º trimestre de 2020 era de 60,6 M€ (31dez19: 85,4 M€) apresentando uma diminuição, respetivamente, de 30,2% e 7,48% face ao valor orçamentado inicial e revisto para o mesmo período e de 24,8 M€ (29%) face ao valor registado em 31 de dezembro de 2019.

Para estas diferenças contribuem, por um lado, o pagamento do IRC no final de julho, bem como a distribuição do dividendo de cerca de 15 M€, aprovado, sob proposta do Conselho, em Assembleia Geral do passado dia 8 de abril, dividendo cujo pagamento ocorreu em agosto após a obtenção pela Sociedade da necessária autorização para utilização em despesa do saldo de gerência de 2019.

Em resultado daquela autorização e como referido anteriormente, foi também concretizada no passado mês de agosto a amortização contratualmente prevista dos 12,2 M€ de dívida à SAGESECUR, a qual, porque antecipada em um quadrimestre, poupou à Sociedade os juros correspondentes a esta antecipação. De igual modo e como também referido, no passado mês de setembro foi igualmente amortizado metade do pagamento previsto em suprimentos para o exercício em curso, no montante de 7,5 M€, tendo sido igualmente pagos cerca de 431 m€ de juros de suprimentos.

Outros desvios registados entre as projeções e o real do terceiro trimestre de 2020, explicam-se pelo conjunto das variações ocorridas nas seguintes rubricas:

II.2.2.1 – Ativos Intangíveis

No final do 3º trimestre de 2020, o valor da rubrica “Ativos intangíveis” apresentava uma diferença de 112 m€ entre o real e o orçamentado, diferença resultante do facto da aquisição do pretendido *software* de gestão de imóveis não ter sido ainda concretizada. Esta previsão foi atualizada aquando da elaboração do Novo PAO 2020, no sentido da eliminação de semelhante investimento dada a impossibilidade de o mesmo vir a ser concretizado até final do ano em curso.

II.2.2.2 – Clientes

O valor da rubrica “Clientes” apresentava, no final do terceiro trimestre de 2020, o montante de 64,1 M€ o qual compara com as projeções iniciais e revistas, respetivamente de 59,9 M€ e 43,7 M€ para o mesmo período.

Esta diferença face aos valores estimados para o saldo da dívida de Clientes explica-se, em boa parte, com a recuperação de dívidas efetuada no final de 2019 e que, por não ser passível de antecipar, não foi incorporada em outubro do ano transato nas projeções do PAO 2020.

Estando, no encerramento do período, a taxa de recebimento de 2020 somente cerca de 1% abaixo da de 2019, o saldo de clientes no final do exercício dependerá, em grande medida, da recuperação que seja possível fazer relativamente aos valores em incumprimento por parte, sobretudo, de duas das entidades com maior peso naquele saldo (DGTF e IGFEJ) e cuja prática do passado recente assenta no pagamento da totalidade ou de boa parte da dívida nos últimos dias do ano (20 M€ em 2019). Dado o momento, não é, todavia, exetável que o valor recuperado alcance os valores de 2019, especialmente por parte do IGFEJ, atenta as consequências da pandemia (encerramento dos tribunais e demais serviços na respetiva órbita) na respetiva capacidade de geração de receitas próprias.

Em consequência, estima-se que o saldo de clientes no final de 2020 fique acima do saldo de fecho de 2019 (43 M€).

II.2.2.3– Outras Contas a receber (corrente e não corrente)

O valor de 29,7 M€ contabilizado em 30 de setembro de 2020 na rubrica “Outras Contas a Receber” (corrente e não corrente) inclui o montante de 28,8 M€ relativo a vendas concretizadas em exercícios passados com pagamento do preço em prestações a vencerem-se subsequentemente. Também aqui, a diferença face aos montantes orçamentados é irrelevante, ficando abaixo de 1%.

Assim:

Unidade: M€

OUTRAS CONTAS A RECEBER	Corrente	Não Corrente
Município de Santarém *		20,98
Município de Cascais	0,23	3,14
Município de Lisboa*	4,52	
Total	4,75	24,12

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

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado.

Os 4,5 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 16,6 M€ devidos por tal contrato. Em 2019, a Sociedade faturou juros de mora, no montante de 316 m€, 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, foi de imediato constituída uma imparidade de igual valor.

Relativamente ao Município de Santarém, opta-se, uma vez mais, por apresentar a totalidade do montante em dívida no ativo não corrente, uma vez que continuam a decorrer as negociações no sentido do pagamento da dívida, sendo convicção da Sociedade a recuperação total do ativo em apreço.

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

II.2.2.4 – Capital Próprio

A rubrica do Capital Próprio, que em 30 de setembro de 2020 ascendia a 909 M€, apresenta um desvio positivo da ordem dos 2,11% face ao valor orçamentado inicial. O desvio de cerca de 19,4 M€ apresentado nas rubricas “Reservas Legais” e “Resultados Transitados” fica a dever-se,

essencialmente, ao resultado líquido efetivamente apurado em 2019 de cerca de 53,5 M€ positivos, o qual compara com os 35,1 M€ que se encontravam estimados para o mesmo período. Estes montantes foram ajustados aquando da elaboração do Novo PAO 2020.

Mercê dos bons resultados alcançados pela Sociedade e em conformidade com a pretensão acionista, foi projetada no orçamento para 2020 a distribuição de um dividendo no montante de 16 M€ - registados na rubrica do Passivo Acionistas/Sócios – montante apurado com base em (i) 50% do resultado líquido orçamentalmente estimado (ii) expurgado do impacto das operações não geradoras de fluxos de caixa e (iii) das imparidades e ajustamentos de justo valor. Feita a correção daquele montante com os dados de encerramento do exercício, o dividendo apurado foi de cerca de 15 M€.

A proposta de aplicação do resultado de 2019, para além da aplicação em reservas legais e resultados transitados, previu assim o pagamento de dividendos no montante de 14.959.322,12 euros, valor este que foi reconhecido e inscrito nas contas do presente ano na rubrica do Passivo Acionistas/Sócios até ao seu pagamento, pagamento este concretizado no terceiro trimestre do exercício.

II.2.2.5 – Estado e Outros Entes Públicos

Em 2020, só em IRC, as responsabilidades da Sociedade atingem um total de 18,6 M€ entre o IRC relativo ao lucro apurado no exercício de 2019, ao Pagamento por Conta (PC) e ao Pagamento Adicional por Conta (PAC). Não obstante, este valor está em cerca de 8 M€ abaixo do inicialmente estimado, em resultado das medidas excecionais de apoio às empresas aprovadas no âmbito do Orçamento de Estado retificativo, as quais possibilitaram à Sociedade beneficiar da redução em 50% do PC mercê da queda da faturação homóloga (mais de 20% entre Jun-19/ Jun-20).

Em consequência da redução do Pagamento por Conta, o valor da rubrica Estado e Outros Entes Públicos – Passivo apresenta em 30 de setembro de 2020 o montante de 3,4 M€, o qual, quando comparado com os 1,7 M€ de projeção iniciais para o período, representa um desvio positivo de 1,7 M€.

II.2.2.6 – Outras Contas a Pagar (corrente e não corrente)

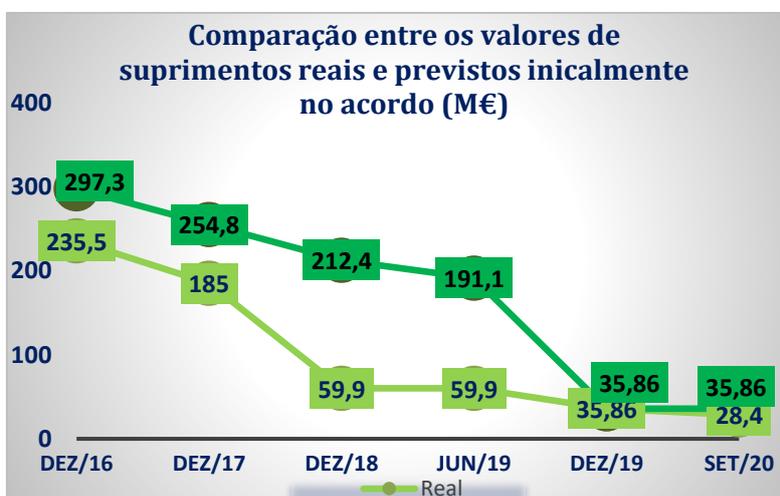
A rubrica “Outras Contas a Pagar – (corrente e não corrente)”, inclui o valor de 14,9 M€, valor remanescente da dívida resultante da aquisição do terreno Bensaúde, em Lisboa cuja respetiva amortização integral deverá ocorrer, em conformidade com o contrato, no próximo exercício de 2021.

O restante valor incluído nesta rúbrica, no montante de 1,8 M€, é composto maioritariamente pelas verbas relativas à partilha de resultados com a DGTF resultante da venda de alguns imóveis transacionados no passado e contratualmente prevista, cujo pagamento, todavia, ainda não foi concretizado e que deverá entrar em acerto de contas entre ambas as entidades. Inclui igualmente a periodificação dos custos dos serviços partilhados ainda não pagos.

II.2.2.7– Financiamentos Obtidos (corrente e não corrente)

O valor de 28,5 M€ na rubrica de financiamentos obtidos (corrente e não corrente), a qual inclui juros estimados e ainda não pagos no montante de 156 m€, apresenta um desvio de 7,6 M€ face ao montante projetado inicial e revisto para o período. Este desvio deve-se ao facto de, como referido, se ter antecipado a amortização parcial de 7,5 M€ da dívida de suprimentos a liquidar no período e cujo pagamento pela totalidade (15 M€) se projetou ocorrer apenas no final do ano. Até final do terceiro trimestre, foram também pagos os juros relativos ao *stock* da dívida, de janeiro 2020 a setembro 2020, incluindo os juros respeitantes à dívida amortizada (7,5 M€), tudo somando 431 m€.

O gráfico seguinte apresenta, em M€, a comparação do montante de suprimentos em dívida no período 2016/2020 se efetuadas apenas as amortizações contratualmente previstas, face à dívida resultante das amortizações antecipadas que no mesmo período se concretizaram.



Recorda-se igualmente que, tendo em conta que o Acordo de Suprimentos existente entre a Sociedade e a respetiva acionista, mercê das amortizações antecipadas efetuadas pela primeira nos exercícios anteriores – pagas todas as prestações vincendas até dezembro de 2022 no montante de cerca de 127 M€ e ainda boa parte dos 21 M€ vincendos em junho de 2023 - já se encontrava desfasado da realidade, procedeu-se à respetiva alteração em outubro de 2019, escalonando o pagamento da dívida (residual) existente para os três anos subsequentes, com as amortizações a serem feitas anualmente nos seguintes valores: 15,0 M€ em 2020, 10,0 M€ em 2021 e 10,9 M€ em 2022.

Nos gráficos seguintes apresenta-se, respetivamente, a evolução anual da taxa de juro média que serve de indexante nos contratos de suprimentos (em %) e a evolução dos juros suportados em cada trimestre no acumulado de cada ano do período 2016/2020, supondo-se que, em face das medidas de *quantitative easing* que o BCE se dispõe a manter e até reforçar, o futuro próximo continuará a ser pautado por taxas de juro historicamente muito baixas.



Demonstrações Financeiras

Referencial da Contabilidade Patrimonial (IFRS)

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	31-12-2019		30-09-2020		3T_2020			
	Real	Orçamento Aprovado (a)	Orçamento Revisto (b)	Real '(c)	Desvios			
					Valor '(c) -(a)	%	Valor '(c) -(b)	%
Activo								
Activo não corrente								
Activos fixos tangíveis	126.011,82	118.215,89	35.545,89	72.197,79	-46.018,10	-38,93%	36.651,90	103,11%
Propriedades de investimento	115.171.500,00	110.335.388,49	115.171.500,00	115.171.500,00	4.836.111,51	4,38%	0,00	0,00%
Activos intangíveis	339,31	113.012,80	127,22	212,05	-112.800,75	-99,81%	84,83	66,68%
Ativos sob direito de uso	79.607,50	63.917,89	54.759,85	54.759,85	-9.158,04	-14,33%	0,00	0,00%
Outras contas a receber	23.340.389,45	24.447.803,73	24.120.400,86	23.182.460,69	-1.265.343,04	-5,18%	-937.940,17	-3,89%
Activos por Impostos Diferidos	8.839.381,59	9.330.275,44	8.825.405,33	8.811.760,69	-518.514,75	-5,56%	-13.644,64	-0,15%
Total do Activo não corrente	147.557.229,67	144.408.614,24	148.207.739,15	147.292.891,07	2.884.276,83	2,00%	-914.848,08	-0,62%
Activo corrente								
Inventários	739.667.778,07	755.573.447,38	740.391.553,27	740.617.586,39	-14.955.860,99	-1,98%	226.033,12	0,03%
Clientes	42.872.593,44	59.969.893,50	43.717.052,66	64.149.601,14	4.179.707,64	6,97%	20.432.548,48	46,74%
Estado e Outros Entes Públicos	323.036,81	323.972,06	424.425,68	399.683,61	75.711,55	23,37%	-24.742,07	-5,83%
Outras contas a receber	6.948.379,96	5.005.516,03	5.546.124,47	6.571.856,40	1.566.340,37	31,29%	1.025.731,93	18,49%
Diferimentos	54.142,64	53.101,28	59.398,43	59.623,90	6.522,62	12,28%	225,47	0,38%
Caixa e Depósitos Bancários	51.874.323,65	12.132.851,16	38.166.576,96	10.962.304,09	-1.170.547,07	-9,65%	-27.204.272,87	-71,28%
Total do Activo corrente	841.740.254,57	833.058.781,41	828.305.131,47	822.760.655,53	-10.298.125,88	-1,24%	-5.544.475,94	-0,67%
Total do Activo	989.297.484,24	977.467.395,65	976.512.870,62	970.053.546,60	-7.413.849,05	-0,76%	-6.459.324,02	-0,66%
Capital Próprio e Passivo								
Capital Próprio								
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Reservas Legais	468.331,83	2.224.998,26	3.141.852,52	3.141.852,52	916.854,26	41,21%	0,00	0,00%
Resultados Transitados	0,00	17.376.662,11	35.837.571,01	35.837.571,01	18.460.908,90	106,24%	0,00	0,00%
Resultado líquido do período	53.470.413,82	21.080.316,50	22.074.630,01	20.509.702,55	-570.613,95	-2,71%	-1.564.927,46	-7,09%
Total do Capital Próprio	903.938.745,65	890.681.976,87	911.054.053,54	909.489.126,08	18.807.149,21	2,11%	-1.564.927,46	-0,17%
Passivo								
Passivo não corrente								
Provisões	6.580.569,66	6.580.569,66	6.580.569,66	6.580.569,66	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Financiamentos Obtidos	20.906.502,92	20.906.502,92	20.906.502,92	20.906.502,92	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Contratos de locação financeira	50.336,79	0,00	37.752,59	50.336,79	50.336,79	100,00%	12.584,20	33,33%
Passivos por Impostos Diferidos	3.291.592,44	2.598.451,28	3.291.592,44	3.291.592,44	693.141,16	26,68%	0,00	0,00%
Outras contas a pagar - Imóveis	14.960.164,64	0,00	14.960.164,64	14.960.164,64	14.960.164,64	100,00%	0,00	0,00%
Total Passivo não corrente	45.789.166,45	30.085.523,86	45.776.582,25	45.789.166,45	15.703.642,59	52,20%	12.584,20	0,03%
Passivo corrente								
Fornecedores	119.388,81	159.427,62	150.000,00	112.432,95	-46.994,67	-29,48%	-37.567,05	-25,04%
Estado e outros entes públicos	8.615.063,99	1.716.372,45	785.219,31	3.496.542,43	1.780.169,98	103,72%	2.711.323,12	345,30%
Accionistas / Sócios	0,00	16.000.000,00	0,00	0,00	-16.000.000,00	-100,00%	0,00	-
Financiamentos Obtidos - Suprimentos + juros	14.960.164,64	15.226.584,21	15.350.040,23	7.616.033,65	-7.610.550,56	-49,98%	-7.734.006,58	-50,38%
Contratos de locação financeira	30.474,54	63.917,89	14.592,46	6.192,99	-57.724,90	-90,31%	-8.399,47	-57,56%
Outras contas a pagar	1.902.333,48	6.871.952,72	1.640.236,15	1.801.905,37	-5.070.047,35	-73,78%	161.669,22	9,86%
Outras contas a pagar - imóveis	12.200.000,00	15.071.289,57	0,00	0,00	-15.071.289,57	-100,00%	0,00	-
Diferimentos	1.742.146,68	1.590.350,46	1.742.146,68	1.742.146,68	151.796,22	9,54%	0,00	0,00%
Total Passivo corrente	39.569.572,14	56.699.894,92	19.682.234,83	14.775.254,07	-41.924.640,85	-73,94%	-4.906.980,76	-24,93%
Total do passivo	85.358.738,59	86.785.418,78	65.458.817,08	60.564.420,52	-26.220.998,26	-30,21%	-4.894.396,56	-7,48%
Total do Capital Próprio e do Passivo	989.297.484,24	977.467.395,65	976.512.870,62	970.053.546,60	-7.413.849,05	-0,76%	-6.459.324,02	-0,66%

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	Execução 2019	Execução 9M_2019	9M_2020			9M_2020			
			Orçamento Aprovado (a)	Orçamento Revisto (b)	Real '(c)	Desvios			
						Valor '(c) -(a)	%	Valor (c) -(b)	%
Demonstração de Resultados por Natureza									
RENDIMENTOS E GASTOS									
Vendas	73.899.500,00	35.593.700,00	20.000.000,00	0,00	0,00	-20.000.000,00	-	0,00	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-54.011.719,66	-24.766.306,48	-19.000.000,00	0,00	0,00	19.000.000,00	-	0,00	-
Margem bruta	19.887.780,34	10.827.393,52	1.000.000,00	0,00	0,00	-1.000.000,00	-	0,00	-
Prestações de Serviços	33.892.116,80	26.385.792,30	29.337.918,98	26.620.368,60	25.499.775,04	-3.838.143,94	-13,08%	-1.120.593,56	-4,21%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.463.968,98	-1.996.430,69	-5.410.575,00	-2.024.250,00	-1.656.811,07	3.753.763,93	-69,38%	367.438,93	-18,15%
Gastos Com o Pessoal	-897.715,42	-608.982,58	-777.213,54	-611.932,50	-586.671,05	190.542,49	-24,52%	25.261,45	-4,13%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	11.171.792,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
Provisões	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
Imparidade dividas a receber (perdas / reversões)	-468.632,04	-75.668,21	0,00	0,00	13.940,00	13.940,00	-	13.940,00	-
Aumentos / Reduções de justo valor	4.826.834,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
Outros Rendimentos e Ganhos	12.900.930,76	8.424.009,40	8.618.184,44	9.655.975,21	9.617.804,29	999.619,85	11,60%	-38.170,92	-0,40%
Outros Gastos e Perdas	-2.676.875,14	-1.001.454,46	-510.233,51	-1.555.455,61	-1.402.873,54	-892.640,03	174,95%	152.582,07	-9,81%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	76.172.262,43	41.954.659,28	32.258.081,37	32.084.705,70	31.485.163,67	-772.917,70	-2,40%	-599.542,03	-1,87%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-112.754,19	-75.226,41	-112.722,66	-84.474,81	-84.538,44	28.184,22	-25,00%	-63,63	0,08%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	76.059.508,24	41.879.432,87	32.145.358,71	32.000.230,89	31.400.625,23	-744.733,48	-2,32%	-599.605,66	-1,87%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	504.977,86	193.066,62	109.871,36	349.574,21	139.622,33	29.750,97	27,08%	-209.951,88	-60,06%
Juros e Gastos Similares Suportados	-1.644.544,73	-1.323.111,14	-792.071,12	-814.619,37	-887.526,01	-95.454,89	12,05%	-72.906,64	8,95%
Resultado antes de impostos	74.919.941,37	40.749.388,35	31.463.158,95	31.535.185,73	30.652.721,55	-810.437,40	-2,58%	-882.464,18	-2,80%
Imposto sobre o rendimento do período	-21.449.527,55	-12.255.278,22	-10.382.842,45	-9.460.555,72	-10.143.019,00	239.823,45	-2,31%	-682.463,28	7,21%
Resultado líquido do período	53.470.413,82	28.494.110,13	21.080.316,50	22.074.630,01	20.509.702,55	-570.613,95	-2,71%	-1.564.927,46	-7,09%

ESTAMO, SA	Execução 2019	9M_2020			9M_2020				
		Orçamento Aprovado (a)	Orçamento Revisto (b)	Real (c)	Desvios				
					Valor (c) - (a)	%	Valor (c) - (b)	%	
Demonstração de Fluxos de caixa									
Actividades Operacionais:									
Recebimentos de clientes	114.506.936,23	58.117.701,54	40.124.653,75	13.923.627,86	-44.194.073,68	-76,04%	-26.201.025,89	-65,30%	
Pagamentos a Fornecedores	-5.393.607,57	-15.783.334,38	8.673.402,21	- 2.338.568,24	13.444.766,14	-85,18%	6.334.833,97	-73,04%	
Pagamentos ao Pessoal	-853.188,40	-777.213,54	611.932,50	- 607.993,98	169.219,56	-21,77%	3.938,52	-0,64%	
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	108.260.140,26	41.557.153,62	30.839.319,04	10.977.065,64	-30.580.087,98	-73,59%	-19.862.253,40	-64,41%	
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-21.790.432,21	-17.304.475,25	-14.868.489,80	- 11.127.519,80	6.176.955,45	-35,70%	3.740.970,00	-25,16%	
Outros recebimentos/pagamentos relativos à actividade operacional	-2.578.844,60	-24.033.043,18	-14.303.848,83	- 17.846.562,10	6.186.481,08	-25,74%	-3.542.713,27	24,77%	
Fluxos de caixa das actividades operacionais	83.890.863,45	219.635,19	1.666.980,41	- 17.997.016,26	-18.216.651,45	-8294,05%	-19.663.996,67	-1179,62%	
Actividades de Investimento									
Recebimentos provenientes de:									
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	
Activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	
Activos intangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	
Pagamentos respeitantes a:									
Propriedades de investimento	-78.935,36	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	
Activos fixos tangíveis	-37.457,31	-5.000,00	-5.786,40	-5.786,40	-786,40	15,73%	0,00	-	
Activos intangíveis	0,00	-150.000,00	0,00	0,00	150.000,00	-100,00%	0,00	-	
	-116.392,67	-155.000,00	-5.786,40	- 5.786,40	149.213,60	-96,27%	0,00	0,00	
Fluxos de caixa das actividades de investimento	-116.392,67	-155.000,00	-5.786,40	- 5.786,40	149.213,60	-96,27%	0,00	0,00	
Actividades de Financiamento									
Recebimentos provenientes de:									
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	
Juros e Proveitos Similares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-	
Pagamentos respeitantes a:									
Financiamentos obtidos	-35.000.000,00	0,00	0,00	- 7.500.000,00	-7.500.000,00	-	-7.500.000,00	-	
Juros e custos similares	-3.209.087,03	-786.279,39	-389.875,59	- 431.086,55	355.192,84	-45,17%	-41.210,96	10,57%	
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-32.501,58	-19.515,78	-19.742,99	- 18.808,23	707,55	-3,63%	934,76	-4,73%	
Dividendos	0,00	0,00	-14.959.322,12	- 14.959.322,12	0,00	-	0,00	0,00%	
	-38.241.588,61	-805.795,17	-15.368.940,70	- 22.909.216,90	-22.103.421,73	2743,06%	-7.540.276,20	49,06%	
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	-38.241.588,61	-805.795,17	-15.368.940,70	- 22.909.216,90	-22.103.421,73	2743,06%	-7.540.276,20	49,06%	
Variações de caixa e seus equivalentes	45.532.882,17	-741.159,98	-13.707.746,69	- 40.912.019,56	-40.170.859,58	5420,00%	-27.204.272,87	198,46%	
Caixa e seus equivalentes no início do período	6.341.441,48	12.874.011,14	51.874.323,65	51.874.323,65	39.000.312,51	302,94%	0,00	0,00%	
Variações ao perímetro									
Descobertos Bancários									
Caixa e seus equivalentes no fim do período	51.874.323,65	12.132.851,16	38.166.576,96	10.962.304,09	-1.170.547,07	-9,65%	-27.204.272,87	-71,28%	

***Notas Explicativas:**

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

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

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

III - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

III.1. Recursos Financeiros globais disponíveis em 2020 e principais fontes de financiamento

No exercício de 2020, como nos anteriores, a atividade da Sociedade continua a ser assegurada por via das receitas próprias – vendas de imóveis / arrendamentos / prestação de serviços - sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento.

Deste modo, seja para assegurar a atividade operacional respetiva, seja para fazer face ao serviço da dívida, o financiamento da Sociedade decorre do normal desenvolvimento da sua atividade, não obstante e como resulta das páginas anteriores, negativamente influenciado no presente exercício, quer por uma insuficiente taxa de execução da cobrança, quer pela ausência de receitas provenientes da venda de imóveis, estas últimas, no passado recente, compensadoras dos impactos negativos da primeira.

III.2. Recursos Utilizados

III.2.1. Análise

III.2.1.1 – Recursos Financeiros

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

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista vs. a arrecadada no 3.º trimestre de 2020 (valores acumulados):

Controlo Orçamental da Receita - 3.º Trimestre de 2020

Classificação económica		Previsões iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas (7)	Receitas cobradas brutas do ano e de anos anteriores (8)	Receita cobrada líquida (9)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)+(6)-(7)-(8)	Grau de execução orçamental das receitas	
Código (1)	Descrição (2)									Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
FONTE DE FINANCIAMENTO 513:											
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	0	0	3.987	171.096	0	1.960	1.960	173.123	n.d.	
04.02.99	Multas e penalidades diversas	0	0	3.987	171.096	0	1.960	1.960	173.123	n.d.	
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	0	849.697	704.804	316.099	0	0	1.238.402	n.d.	
05.03.04	Administração Local	0	0	849.697	704.804	316.099	0	0	1.238.402	n.d.	
07	VENDA BENS E SERV. CORRENTES	65.457.454	65.457.454	43.138.770	34.713.728	127.181	13.332.530	13.332.530	64.392.786	20%	20%
07.02.02	Estudos, Pareceres, Proj. e Cons.	4.160.000	4.160.000	0	0	0	0	0	0	0%	0%
07.02.99	Outros	600.000	600.000	149.542	596.517	93.782	222.399	222.399	429.879	37%	37%
07.03.02	Rendas de Edifícios	49.357.225	49.357.225	32.829.051	25.586.317	33.399	13.110.131	13.110.131	45.271.838	27%	27%
07.03.99	Outros	11.340.229	11.340.229	10.160.177	8.530.893	0	0	0	18.691.070	0%	0%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	40.421.487	40.421.487	29.230.254	3.607.257	0	498.608	498.608	32.338.903	1%	1%
09.03.04	Adm. Pública - Adm. Central - SFA	40.421.487	40.421.487	29.230.254	3.607.257	0	498.608	498.608	32.338.903	1%	1%
15	REP. N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	43.272	0	57.856	0	57.856	57.856	0	n.d.	
15.01.01	Receitas Consignadas-RNAP		43.272		57.856	0	57.856	57.856	0	n.d.	
FONTE DE FINANCIAMENTO 522:											
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	51.812.813	0	51.812.813	0	51.812.813	51.812.813	0	-	100%
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	0	51.812.813	0	51.812.813	0	51.812.813	51.812.813	0	-	100%
TOTAL FF 513 + 522		105.878.941	157.735.026	73.222.708	91.067.553	443.280	65.703.766	65.703.766	98.143.215	62%	42%

Em termos gerais e no que mais releva, a execução orçamental apurada no terceiro trimestre do ano reflete, do lado da receita, o que nas anteriores páginas deste documento bastamente se referiu: a ausência de vendas de imóveis face a uma projeção de receita de 40 M€ neste segmento, dos quais 20M€ a realizar até ao final do 3º trimestre, e a fraca percentagem de receita efetivamente cobrada *versus* a receita faturada.

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

No agrupamento “05 – Rendimentos da propriedade”, as receitas liquidadas no ano em curso expurgadas das liquidações anuladas, contemplam os juros devidos pelas prestações referentes ao período de 12 de setembro de 2018 a 12 de fevereiro de 2020 relativas à venda dos imóveis denominados “Quartel de S. Francisco”, “Escola Prática de Cavalaria” e “Convento do Desagravo”.

O agrupamento “07 – Vendas de bens e serviços correntes” evidencia o maior risco à atividade operacional da Sociedade: a execução da cobrança em apenas 38% da receita liquidada (faturada) de rendas e compensações.

Já o agrupamento “09 – Venda de Bens de Investimento” espelha uma das maiores dificuldades do presente exercício, ou seja, a inexistência de qualquer receita proveniente da venda de imóveis. Sublinha-se que, no período homólogo, a Sociedade realizou vendas no montante de 35,6 M€, montante que comprar com o valor de 499 m€ referido neste agrupamento o qual, assim mesmo, diz respeito a uma escritura celebrada ainda no final de 2019 e cujo pagamento transitou para 2020 e às prestações do preço contratualmente estipuladas devidas pelos Municípios de Cascais e Mafra no âmbito de escrituras de compra e venda outorgadas, respetivamente, em 2015 e 2016.

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

O agrupamento 16 – Saldo da gerência anterior, no montante de 51,8 M€, dado o facto da Sociedade ter o estatuto de Entidade Pública Reclassificada (EPR), foi integrado em receita no valor transitado.

b) Análise da Despesa

Controlo Orçamental da Despesa - 3.º Trimestre de 2020

Euro

Classificação económica		Dotações Iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos (5)	Descativos (6)	Compromissos assumidos (7)	Despesas pagas			Diferenças		Grau de execução orçamental das despesas	
Código (1)	Descrição (2)						Ano (8)	Dotação não comprometida (9)=(4)-(5)+(6)-(7)	Saldo (10)=(4)-(5)+(6)-(8)	Compromissos por pagar (11)=(7)-(8)	Face à Dot. Inicial (12)=(8)/(13)-(5)+(6)	Face à Dot. Corrigida (12)=(8)/(14)-(5)+(6)	
FONTE DE FINANCIAMENTO 513		97.601.194	47.601.194	6.791.071	0	13.896.281	12.538.731	26.913.842	28.271.392	1.357.550			
01	DESPESES COM O PESSOAL	1.088.099	1.088.099	0	0	656.877	620.730	431.222	467.369	36.147	57%	57%	
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	7.228.221	7.228.221	4.725.045	0	2.397.801	1.422.948	105.375	1.080.228	974.853	57%	57%	
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	1.678.359	1.311.603	0	0	654.800	654.800	656.803	656.803	0	39%	50%	
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	29.046.199	6.795.992	2.066.026	0	771.641	594.291	3.958.325	4.135.675	177.351	2%	13%	
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	27.600.151	15.176.437	0	0	1.915.162	1.745.963	13.261.275	13.430.474	169.199	6%	12%	
10	PASSIVOS FINANCEIROS	14.960.165	14.960.165	0	0	7.500.000	7.500.000	7.460.165	7.460.165	0	50%	50%	
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	16.000.000	1.040.677	0	0	0	0	1.040.677	1.040.677	0	0%	0%	
FONTE DE FINANCIAMENTO 522		0	50.000.000	0	0	42.618.281	42.363.851	7.381.719	7.636.149	254.430			
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	0	590.470	0	0	590.469	336.040	1	254.430	254.430	n.d.	57%	
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	0	22.250.207	0	0	14.868.490	14.868.490	7.381.717	7.381.717	0	n.d.	67%	
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	0	12.200.000	0	0	12.200.000	12.200.000	0	0	0	n.d.	100%	
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	0	14.959.323	0	0	14.959.322	14.959.322	1	1	0	n.d.	100%	
TOTAL FF 513 + FF 522		97.601.194	97.601.194	6.791.071	0	56.514.562	54.902.582	34.295.561	35.907.541	1.611.980	60%	60%	

Também em termos gerais, a execução da despesa no 3º trimestre do ano reflete o empenho da Sociedade em manter, apesar das vicissitudes, uma execução orçamental equilibrada fazendo corresponder uma (mais) fraca execução da receita a uma também menor execução da despesa. Analisando o quadro acima apresentado, os agrupamentos “03 – Juros e outros encargos” e “10 – Passivos financeiros” contemplam o financiamento com a natureza de suprimentos existente entre a Sociedade e a acionista.

Tal como referido, da renegociação do acordo de suprimentos efetuada em 2019 resultou, para o presente exercício, uma amortização no montante de 15 M€, dos quais 7,5 M€ amortizados já no passado mês de setembro, pese embora a amortização pela totalidade estivesse prevista ocorrer apenas no 4º trimestre do ano.

No agrupamento 02 “Aquisição de Bens e Serviços” encontra-se retratada boa parte da atividade operacional corrente da Sociedade: promoção de levantamentos topográficos e projetos, contratação de prestadores de serviços especializados nas mais diversas áreas sobretudo na área técnica (manutenção de PT’s, de sistemas de AVAC, de manutenção geral de edifícios, de fiscalização de obra, de segurança e coordenação em obra), avaliações várias, obrigações de segurança e limpeza não apenas no edifício ocupado pela Sociedade mas nos inúmeros edifícios que tem arrendados (com custos debitados subsequentemente aos inquilinos e com idêntico reflexo na receita) bem como, inúmeras outras obrigações de manutenção - reparações de

coberturas, fachadas e empenas, de canalizações, de elevadores, de AVAC, de instalações elétricas - que, enquanto Proprietária e/ou Senhora, a carteira de imóveis da Sociedade, para a mesma inexoravelmente acarreta.

Mesmo tendo em conta a dimensão das cativações aplicadas (66%) e o inelutável acréscimo da despesa que o combate à pandemia acarretou e acarreta – equipamento informático, tecnologia, equipamentos de proteção, reforços de limpeza e higienização – o agrupamento 02 evidencia, no final do terceiro trimestre, uma execução de apenas 57% face às dotações corrigidas expurgadas dos cativos, apenas possível em face da situação de confinamento e de teletrabalho que o estado de emergência (e o estado de exceção) ditou e ao adiamento de algumas despesas resultantes de uma execução da despesa aquém do projetado.

No contexto presente, face à insuficiente cobrança de receita patente no agrupamento 07 e à quase certeza da inexistência de qualquer receita no agrupamento 09, haverá, até ao final do ano, que acompanhar muito proximamente a execução orçamental para aferir a natureza da gestão orçamental que será necessária – gestão flexível, descativações - de modo a não comprometer o desempenho normal da atividade da Sociedade no presente exercício.

Convém reiterar, que as preocupações acrescidas de segurança – incluindo as de segurança e higiene no trabalho - decorrentes da atual situação pandémica, farão incrementar os custos de gestão dos edifícios arrendados que a Sociedade tem em carteira, seja por via de novas e reforçadas preocupações e trabalhos em termos de ventilação, climatização e circulação do ar, seja por via de desinfetções recorrentes e periódicas, associadas ao incremento dos trabalhos de limpeza, seja até por aquisição de consumíveis (máscaras, gel desinfetante, etc.), incremento de custos que a rubrica de FSE's inevitavelmente terá de vir a espelhar.

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.

Recorda-se também, novamente, que para o exercício em curso e porque a atividade de promoção imobiliária assume um papel determinante na valorização dos ativos da Sociedade, justificou-se, em termos de projeções, estimar um valor em estudos e projetos de 720 m€, não apenas para o mencionado segmento mas também para apoio ao segmento do arrendamento, o qual num contexto de ausência de vendas se revela crucial na geração de receitas da Sociedade, por via do licenciamento de obras de reconversão em edifícios de escritórios que dos mesmos necessitam. No terceiro trimestre de 2020 (valores acumulados) foram executados 201,6 m€, valor que compara com os 284,4 m€ do período homólogo, demonstrando que, não

obstante o regime de teletrabalho que abrangeu a quase totalidade do segundo e terceiro trimestres do exercício (este último já com “equipas espelho”), foi possível assegurar a atividade operacional da Sociedade em moldes (quase) habituais.

Esclarece-se que o orçamento para 2020 reflete os compromissos devida e atempadamente projetados no PAO 2020, entretanto revisto, ou seja, (i) o incremento do agrupamento “03 – Juros e outros encargos” decorrente do serviço da dívida contraída junto da SAGESECUR pela aquisição do Terreno Bensaúde, no total de 0,59 M€; (ii) o incremento do agrupamento “06 – Outras despesas correntes” por via do IRC – pagamento de um total de 14,87 M€, dos quais 7,4 M€ relativos ao ano de 2019 e 11,22 M€ relativos a pagamentos e adiantamentos por conta respeitantes ao presente ano de 2020; (iii) o incremento do agrupamento “07 – Aquisições de Bens de Capital” por via do pagamento da primeira amortização de dívida à SAGESECUR resultante da aquisição do terreno mencionado anteriormente, no montante de 12,2 M€, já paga em setembro; (iv) finalmente, o incremento do agrupamento “11 – Outras Despesas de Capital” em face do pagamento à acionista PARPÚBLICA de 14,96 M€ em dividendos resultantes do lucro obtido no exercício de 2019 e em obediência ao disposto no art.º 294º da lei comercial.

Tal como também já explicitado, para permitir à Sociedade fazer face a boa parte dos mencionados compromissos, foi solicitada, pelos meios próprios, a necessária autorização para a aplicação em despesa do saldo de gerência de 2019 - 51,8 M€ - autorização concedida, até ao limite de 50 M€, pelo despacho n.º 1062/2020 do SEO, de 21.08.2020, sem modificação da dotação disponível, i.e., aplicação em despesa na Fonte de Financiamento 522 – Saldos de receitas próprias transitados, por cativação no mesmo montante na Fonte de Financiamento 513 – Receitas próprias do ano, não incrementando deste modo a despesa projetada orçamentalmente para o presente exercício.

Assinala-se uma vez mais, que na revisão efetuada no passado mês de setembro ao PAO 2020, foram já refletidos os constrangimentos na execução da receita que se têm vindo a relevar ao longo do presente documento e, em consequência, (i) fruto da crise presente determinada pela situação pandémica, (ii) da antecipação (providencial), em 2019, de algumas das vendas planeadas para o ano em curso e (iii) sobretudo, das mais recentes políticas públicas de habitação que vieram “retirar” imóveis à Sociedade para os afetar ao FNRE/IHRU e condicionar a respetiva estratégia de vendas por via do art.º 83º da Lei Orgânica do XXII Governo Constitucional, foi eliminado o objetivo de 40 M€ de receita proveniente da venda de imóveis, não sendo esperada qualquer venda até final de 2020.

Deste modo, sem a utilização (parcial) do mencionado saldo de gerência, seria impossível à Sociedade fazer face à despesa prevista no ano, muita dela – dividendo e IRC – fruto da respetiva boa *performance* alcançada no transato exercício de 2019.

Ainda assim, a inexistência de qualquer receita no segmento da venda de imóveis que não poderá compensar, como veio acontecendo, a fraca execução da cobrança das rendas, compensações e indemnizações, poderá inviabilizar o cumprimento, por parte da Sociedade, de alguns dos compromissos contratualmente assumidos para o período, desde logo a amortização do remanescente da prestação de suprimentos constante do Agrupamento 10 (mais 7,5 M€) por insuficiência de tesouraria.

Acrescenta-se que a despesa efetuada com recurso ao saldo de gerência – juros, impostos, dividendo à PARPÚBLICA, pagamento da dívida SAGESECUR – é toda ela realizada dentro do perímetro de contas nacionais”, tendo quer a PARPÚBLICA, quer a SAGESECUR, contemplado nos respetivos orçamentos de receita os recebimentos atrás mencionados.

III.2.1.2. – Recursos Humanos

A execução em 57% da despesa orçamentada em gastos com pessoal face aos exetáveis 75%, traduz o impacto das vicissitudes dos contratos de trabalhos de alguns dos colaboradores (licenças de distinta natureza) e o facto dos gastos associados à contratação de novos colaboradores terem ficado aquém do orçamentado.

Para esta diferença, como igualmente referido, contribuiu decisivamente a saída em dezembro do ano transato, não prevista em orçamento, de um dos colaboradores da Sociedade, ao abrigo da figura da cedência para Gabinete, e a não reintegração no passado mês de abril de outra das colaboradoras da Sociedade, cedida em 2019, por 1 ano, ao abrigo do regime da cedência por interesse público. Contribuiu também o facto de, dado o contexto e contrariamente às projeções efetuadas no PAO 2020, a Sociedade não haver procedido à substituição do colaborador que se reformara em agosto de 2019, adiando assim a despesa decorrente desta contratação para o próximo exercício. Em sentido inverso e igualmente contemplado no orçamento para o ano em curso, em 1 de janeiro do corrente a Sociedade integrou no respetivo quadro de pessoal uma colaboradora cedida por outra participada do universo PARPÚBLICA, colaboradora que com ela e desde há vários anos vinha trabalhando ao abrigo da cedência parcial de colaboradores.

Refira-se também, que nos domínios administrativo, financeiro e de recursos humanos, a Sociedade manteve o recurso, à semelhança do que vem acontecendo desde a reestruturação

ocorrida em 2015, ao apoio (em cedência parcial) de colaboradores da acionista PARPÚBLICA, no âmbito dos chamados recursos partilhados intragrupo.

III.3. Resultados Previstos e Análise de Desvios

Apesar do desafiante e difícil cenário vivido desde meados de março, os dados atrás expostos permitem concluir que o terceiro trimestre do exercício encerra, ainda assim, com um desempenho favorável da execução orçamental, com a cobrança das receitas de rendas e compensações, ainda que substancialmente inferior à prevista e liquidada, a superar a despesa efetivamente paga no mesmo período, a qual, compreensivelmente e atento o desiderato de uma gestão orçamental equilibrada, revela taxas de execução manifestamente aquém das que se haviam orçamentado.

Reitera-se igualmente o que se vem referindo em anteriores documentos de idêntica natureza: a impossibilidade de cobrança de aproximadamente 62% do montante faturado mensalmente em rendas e compensações, sobretudo num contexto em que o segmento de venda de imóveis tenderá a perder a respetiva importância, justifica que a Sociedade mantenha em carteira, salvo operações pontuais, os imóveis geradores do montante remanescente, sob pena de comprometer definitivamente a tesouraria respetiva e a capacidade de financiar a respetiva atividade operacional e de solver os seus compromissos.

Dados os tempos de enorme incerteza e mesmo sabendo-se não existirem razões de otimismo, é impossível estimar a real dimensão dos impactos que a crise atual terá na economia nacional, no setor imobiliário e, em razão de ambos, na atividade da Sociedade, provavelmente mais palpáveis uma vez terminado o regime excecional de moratórias atualmente ainda vigente.

Encerrado que está o terceiro trimestre e como transparece das páginas do presente, não foram as efetivas dificuldades de tesouraria que a execução orçamental claramente evidencia, e, ante um resultado bastante em linha com as projeções efetuadas no PAO 2020, entretanto revisto, dir-se-ia que a Sociedade permanecia incólume à magnitude dos efeitos da crise presente.

Sabendo-se que assim não é, resta esperar que a estrutura de encargos fixos assaz comprimida, o reduzido nível de dívida e um ativo em imóveis, periodicamente avaliado ao justo valor de mercado mas assente em pressupostos conservadores, que a trajetória passada permitiram alcançar, lhe permitam arrostar a dimensão dos impactos negativos que o final do presente exercício e o exercício de 2021 certamente trarão consigo.

Lisboa, 30 de outubro de 2020

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha

Vice-Presidente

Eng.º Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal Não Executivo

IV – RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL