



RELATÓRIO DE CONTROLO ORÇAMENTAL

E DE

ACOMPANHAMENTO DA ATIVIDADE

TERCEIRO TRIMESTRE

ANO 2021

REFERENCIAIS:

CONTABILIDADE PATRIMONIAL (IFRS)

CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

ÍNDICE

I - INTRODUÇÃO / SUMÁRIO EXECUTIVO	4
I.1 - ENQUADRAMENTO	4
I.2 - MISSÃO E OBJETIVOS	4
I.3 - ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA 2021	6
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.....	12
II.2 - SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL.....	13
II.2.1. - Demonstração da Posição Financeira.....	13
II.2.1.1. - Propriedades de Investimento	15
II.2.1.2 - Ativos Intangíveis	15
II.2.1.3 - Inventários	15
II.2.1.4 - Clientes.....	15
II.2.1.5- Outras Contas a receber (corrente e não corrente).....	16

II.2.1.6 - Caixa e Depósitos Bancários.....	17
II.2.1.7 - Estado e Outros Entes Públicos.....	18
II.2.1.8 - Acionistas/Sócios (corrente)	18
II.2.1.9 - Outras contas a pagar - Imóveis (corrente).....	19
II.2.1.10 - Financiamentos Obtidos (corrente e não corrente)	19
II.2.2. - Demonstração de Resultados (DR).....	21
III - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL	27
III.1. Recursos Financeiros globais disponíveis em 2021 e principais fontes de financiamento	27
III.2. Recursos Utilizados	27
III.2.1. Análise	27
III.2.1.1 - Recursos Financeiros	27
III.2.1.2. - Recursos Humanos.....	32
III.3. Resultados Previstos e Análise de Desvios	32
IV - RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL	36

NOTA PRÉVIA

O presente relatório tem por base, em termos orçamentais, o Plano de Atividades e Orçamento para 2021 (PAO 2021), submetido pela ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (adiante Sociedade ou ESTAMO) no Portal da Direção Geral do Orçamento em agosto de 2020 e integrado, em dezembro do mesmo ano, em contas nacionais, para efeitos da elaboração do Orçamento do Estado para 2021. Ao ter sido qualificada, em 2014, como Entidade Pública Reclassificada (EPR) a ESTAMO ficou assim incluída no 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.

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

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

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

I - INTRODUÇÃO / SUMÁRIO EXECUTIVO

I.1 – ENQUADRAMENTO

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

Constituída em 18 de agosto de 1993, a Sociedade tem assim um objeto, como patente, em tudo idêntico ao de qualquer outra sociedade imobiliária, contando, na atualidade, com um capital social de 850,00 M€ totalmente realizado e detido integralmente pela PARPÚBLICA - Participações Públicas, SGPS, S.A., desde a incorporação nesta última, ocorrida em 1 de julho de 2015, da SAGESTAMO, SGPS, S.A., sua anterior acionista.

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

I.2 – MISSÃO E OBJETIVOS

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

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

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

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

- (i) **Orientação para os resultados**, de modo a responder às expetativas do acionista;

- (ii) **Transparência** na relação, seja com clientes, investidores, parceiros ou fornecedores, seja com entidades públicas ou privadas, promovendo relações de confiança com os que com ela se relacionam, sem que tal a faça olvidar ou mitigue a defesa dos seus interesses legítimos e/ou dos seus acionistas;

- (iii) **Eficácia e racionalidade** no modo como despense ou afeta os recursos, humanos e financeiros, que têm ao dispor em consequência do desenvolvimento da respetiva atividade;

- (iv) **Consciência** de que, sendo parte do Setor Público Empresarial, o escrutínio sobre a sua atuação é permanente, dependendo, também dela e da sua atuação, o nível de confiança dos Cidadãos no Estado.

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

I.3 – ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA 2021

Continua a ser difícil antever o desenlace económico do ano em curso.

Numa altura em que o regresso à normalidade, graças a uma bem-sucedida campanha de vacinação, parece ser uma realidade, e em que o turismo dá sinais de despontar para níveis pré-pandemia, as notícias de novas estirpes de coronavírus não podem deixar de fazer temer a proximidade de novos confinamentos e de restrições à circulação, com os impactos económicos negativos a esta altura já sobejamente conhecidos.

A crise política surgida à data da redação do presente e a possibilidade de um primeiro trimestre do próximo ano totalmente em duodécimos tão pouco favorecerão o clima económico e a confiança dos agentes. É igualmente expetável que o fim das moratórias, entretanto dilatadas de setembro para novembro do presente, tenha também impacto adverso no tecido económico pela quebra ainda mais acentuada do consumo, ditando uma maior destruição do emprego.

As pressões inflacionistas que se têm sentido globalmente, e com particular impacto no sector energético e nos custos de construção, aumentam a possibilidade do fim do ciclo de taxas de juro baixas - e até negativas -, criando pressão no setor imobiliário.

No caso particular da Sociedade, as políticas públicas de habitação continuarão certamente a impor enorme pressão à respetiva carteira, pressão (e efeitos) sucessiva e amplamente explicitadas nos mais recentes documentos de prestação de contas e à qual se juntam os acrescidos constrangimentos aos procedimentos de venda de imóveis impostos pelo Decreto-Lei nº 169-B/2019, de 6 de dezembro, que no seu artigo 83º estipula a obrigação, também para o Setor Público Empresarial, de obter, precedentemente à oneração ou transmissão de qualquer direito real de património imobiliário, o despacho de Sua Exa. o Senhor Primeiro Ministro.

Refira-se no contexto, que desde o passado mês de setembro a Sociedade aguarda a referida autorização à proposta de alienação de um imóvel por 10,50 M€, que, a concretizar-se,

permitirá o cumprimento do objetivo projetado em sede de venda de imóveis, o qual, para 2021, é de uns modestos 10,00 M€.

Com o segmento das vendas, mercê do contexto, praticamente sem expressão e a necessidade de continuar a assegurar a atividade operacional e de amortizar definitivamente a totalidade da dívida remunerada até 2022, a Sociedade tem vindo a manter a aposta na atividade do arrendamento, aumentando a respetiva área bruta locável de escritórios, algo que a transferência de gestão para outras entidades de boa parte dos seus imóveis em Lisboa que se encontravam em fase de desenvolvimento de projeto, sem prejuízo dos bons propósitos a que os mesmos se destinarão, igualmente dificulta/inviabiliza. Adicionalmente, os esforços colocados no aumento da taxa de cobrança das faturas emitidas por rendas e compensações, na quase totalidade a entidades públicas, tem dado os seus frutos, com impacto na geração de tesouraria, como se referirá *infra*.

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

Em matéria de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público o processo, reconhecendo embora a pouca expressão dos números por ora envolvidos (252 imóveis) e os enormes constrangimentos causados pela situação de confinamento e conseqüente encerramento de boa parte dos serviços públicos, encontra-se já em fase de cruzeiro com 110 imóveis integralmente regularizados ou com os respetivos processos concluídos e aptos à destinação que o Estado entender dar-lhes. Dado o número de processos também já em reta final (cerca de 120) é natural que, até final do presente exercício, uma percentagem significativa dos 252 imóveis com que o processo se iniciou fique definitivamente concluída.

A ser assim e no próximo exercício de 2022 caberá ao Estado decidir, através da DGTF, se mantém a aposta no processo, escalando-o progressivamente a todos os imóveis não regularizados por si detidos ou se, em face das múltiplas solicitações que a pandemia trouxe consigo, outras prioridades deverão ocupar o respetivo lugar.

Dados os riscos que a tesouraria coloca à atividade da Sociedade, riscos que aumentam no atual clima de fragilidade económica, a Sociedade gizou no 2º e 3º trimestres, a implementar em força no presente, novos procedimentos internos de cobrança, tentando assim obviar ao crescimento exponencial que o saldo de clientes algumas vezes atingiu no passado e garantir a liquidez necessária à solvência de todos os seus compromissos, desde logo no que ao pagamento dos impostos devidos e da dívida remunerada se refere.

Em qualquer caso, o cumprimento de boa parte dos objetivos de redução de dívida remunerada previstos para o presente exercício, bem como o próprio pagamento dos dividendos decididos em Assembleia Geral do passado dia 29 de março (cerca de 3,82 M€) e o cumprimento das obrigações fiscais, só serão possíveis, em face do contexto, com a obtenção da *waiver* relativa à utilização, em 2021, do saldo de gerência de 2020 (16,60 M€) solicitação entretanto já submetida à Tutela da Sociedade no passado mês de abril.

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

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

As incertezas são múltiplas. Todavia, tal como reiterado em documentos anteriores de idêntica natureza, resta esperar que graças ao trabalho desenvolvido no passado e continuado no presente, a Sociedade consiga resistir às flutuações da conjuntura económica e da sua própria trajetória tão bem quanto o soube fazer no ano transato.

II - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PATRIMONIAL

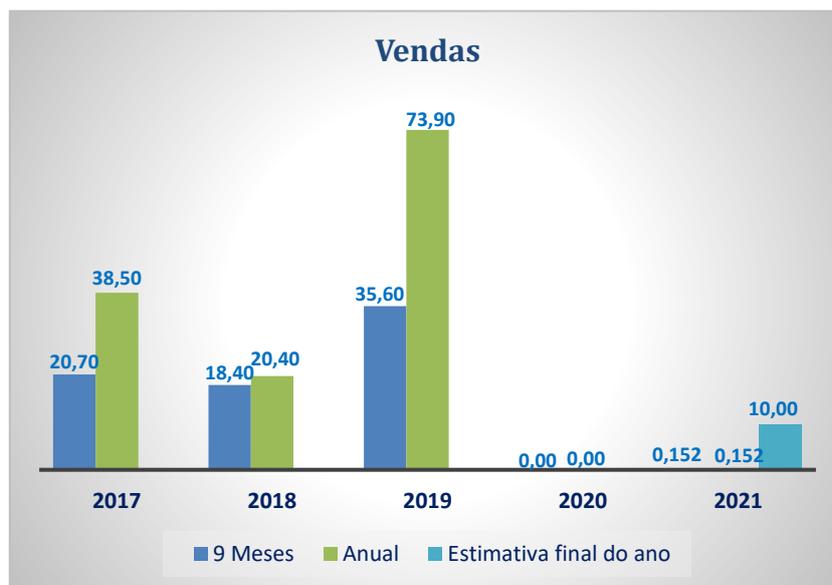
II.1 – ATIVIDADE DO PERÍODO

II.1.1 – COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

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

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

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



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

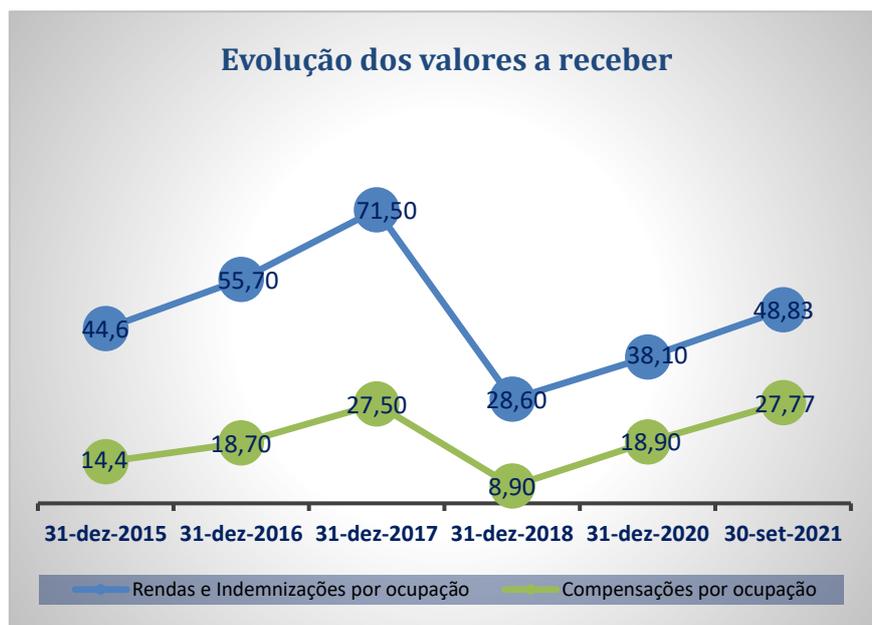
Os proveitos com as rendas e indemnizações por ocupação (25,94 M€) e compensações por ocupação de imóveis (8,80 M€) ascendiam, em 30 de setembro de 2021, a 34,74 M€, registando um crescimento de 1,28% face ao período homólogo (34,30 M€) resultante exclusivamente do aumento global da área arrendada já que, sendo o coeficiente de atualização de rendas para o ano de 2021 inferior a 1, foi mantido o valor de renda do ano transato em todos os contratos de arrendamento vigentes.

A dívida acumulada de clientes resultante de rendas, indemnizações, compensações e refaturações de consumos faturadas e não pagas, totalizava, no final do 3º trimestre, cerca de 76,60 M€ (31dez20: 57,03 M€ e 30set20: 64,10 M€) revelando a mesma tendência de incremento progressivo registada em anos anteriores. Em suma, dos cerca de 3,86 M€ de rendas e compensações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 1,67 M€ foram efetivamente recebidos, montante que, em qualquer caso, compara com os 1,46 M€ recebidos no período homólogo. Com efeito, regista-se positivamente, que em termos comparativos com o período homólogo a taxa de recebimentos no terceiro trimestre de 2021

foi de 43,2% face a uma taxa homóloga de 38,7% (traduzindo-se num aumento de fundos recebidos de 1,8 M€).

Ainda assim, a cobrança continua a ficar aquém dos 50%, comprometendo a tesouraria da Sociedade e fazendo perigar a respetiva capacidade de fazer face aos encargos assumidos, os quais, para além do desenvolvimento normal da atividade operacional, implicam o pagamento, em 2021, de cerca de 12,30 M€ em IRC, de 3,81 M€ em dividendos e de 24,90 M€ de dívida remunerada acrescida dos respetivos encargos, tornando essencial, como referido, a obtenção da autorização para utilização do saldo de gerência de 2020 (16,60 M€), a afetar, segundo as prioridades que a Sociedade venha a ter, ao pagamento de impostos, de dividendos e da dívida remunerada.

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



II.1.3 – GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS

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

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

unidade: euros

Descrição	3T2021	3T2020	Ano 2020
(1) FSE	1.475.814,45	1.656.811,07	2.100.728,86
(1.1) Refaturados	- 133.856,97	- 190.689,68	- 517.568,55
(2) Gastos com o pessoal	585.206,77	586.671,05	853.502,05
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (1.1)	1.927.164,25	2.052.792,44	2.436.662,36
(4) Serviços prestados+Compensações+Margem das vendas (SP+C+M)	34.920.922,69	34.316.656,83	46.436.099,78
Serviços Prestados	26.118.640,85	25.499.775,04	34.679.408,74
Compensações	8.802.281,84	8.816.881,79	11.756.691,04
Margem das Vendas	-	-	-
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	5,52%	5,98%	5,25%

O rácio de eficiência de setembro de 2021 face ao seu homólogo de 2020 registou uma melhoria significativa (-0,46% face ao período homólogo) tendo o mesmo resultado dos seguintes efeitos conjugados:

1. Embora se tenha verificado um aumento em cerca de 5,50 m€ dos custos relacionados com os trabalhos de inventariação e regularização de imóveis de Estado que atingiram no terceiro trimestre de 2021 os 67,70 m€ (vs. 62,20 m€ contabilizados no período homólogo de 2020), os FSE's reduziram-se, em termos homólogos, em 181,00 m€, nomeadamente nas rubricas de energia (-23,40 m€), segurança (-12,80 m€) e Trabalhos Especializados (-77,40 m€). Adicionalmente, fruto da especialização mensal do seguro multirrisco só iniciada em janeiro de 2021, verificou-se uma redução de 50,50 m€ na rubrica de seguros. Refira-se também, que os custos dos trabalhos de inventariação e regularização de imóveis não têm ainda a correspondente contrapartida no Volume de Negócios, uma vez que continua pendente de análise, pela DGTF, o teor do Acordo entre as partes que titulará os termos da colaboração entre ambas neste segmento.
2. Manteve-se igualmente inalterado o quadro de pessoal (e órgãos sociais) da Sociedade, sendo a redução dos Gastos com Pessoal em cerca de 1,40 m€ face ao período homólogo explicada unicamente pelo facto de se ter procedido, no ano em curso, à periodificação dos custos relativos ao seguro de saúde dos colaboradores, o que não tinha ocorrido no terceiro trimestre de 2020;
3. O aumento em termos homólogos de 606,00 m€ na rubrica de serviços prestados e compensações, produto do aumento da área locada e conseqüentemente da faturação, contribuiu decisivamente para a melhoria homóloga do rácio de eficiência no terceiro trimestre de 2021.

II.2 – SITUAÇÃO FINANCEIRA E PATRIMONIAL

II.2.1. – Demonstração da Posição Financeira

O valor do Ativo da Sociedade era de 989,15 M€ a 30 de setembro 2021, evidenciando um aumento de cerca de 22,15 M€ face ao fecho de contas de 2020 (967,00 M€), ou seja cerca de 2,29%, resultado, em boa parte, do incremento desde final do ano transato e até ao final do terceiro trimestre do saldo de Clientes em 19,56 M€, e ainda de 2,47 M€ no saldo de Caixa e

Depósitos Bancários. Também os inventários registaram um aumento de 849,11 m€ face ao valor de 2020, pelo efeito combinado, em sentido positivo, das intervenções nos imóveis realizadas no período (670,42 m€) e da capitalização do montante do IMT (331,12 m€) e, em sentido negativo, pela já mencionada venda do terreno de Cabreiros/Alcabideche no montante de 152,42 m€.

Comparando o Ativo da Sociedade a 30 de setembro 2021 com o orçamentado a essa data, verifica-se um desvio positivo de 3,54 M€ (+0,36%) explicado por uma variação positiva na rubrica de clientes (+39,73 M€) não totalmente anulada por uma redução de Caixa e Depósitos Bancários (-14,00 M€) e de Inventários e Propriedades de Investimento (efeito combinado de -21,83 M€ devido à menor execução do investimento em imóveis do que o orçamentado e do impacto, como habitualmente não considerado em orçamento, das avaliações efetuadas no final de 2020).

O valor total do passivo no final do 3º trimestre de 2021 era de 55,09 M€ (31 dez 20: 50,74 M€) apresentando um aumento de 10,86% face ao valor orçamentado (49,69 M€) para o mesmo período. O incremento relativamente ao valor registado no encerramento do exercício transato - cerca de 4,35 M€ - fica a dever-se, na sua maioria, ao não pagamento do dividendo distribuído de cerca de 3,81 M€, aprovado, sob proposta do Conselho, em Assembleia Geral do passado dia 29 de março, realizada através de meios telemáticos. O pagamento do dividendo está dependente da obtenção pela Sociedade da necessária aprovação à utilização em despesa do saldo de gerência de 2020, dilação do pagamento do dividendo, em qualquer caso, respaldada no nº 2 do artº. 294º do Código das Sociedades Comerciais (“disposições legais que proíbam o pagamento antes de observadas certas formalidades”).

Os desvios registados na Demonstração da Posição Financeira entre as projeções e o real do 3º trimestre de 2021 (985,61 M€ *versus* 989,15 M€) explicam-se pelo conjunto das principais variações ocorridas nas seguintes rubricas:

II.2.1.1. – Propriedades de Investimento

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

II.2.1.2 – Ativos Intangíveis

O valor da rubrica “Ativos intangíveis” apresentava uma diferença de 107,37 m€ entre o real e o orçamentado no final do terceiro trimestre de 2021, diferença resultante do facto da aquisição do pretendido *software* de gestão de imóveis não ter sido concretizada no período.

II.2.1.3 - Inventários

A rubrica “Inventários” totalizava em 30 de setembro de 2021 o montante de 740,56 M€, tendo registado uma diminuição de cerca de 2,71% face ao valor orçamentado de 761,18 M€. O desvio de 20,63 M€ face ao valor orçamentado é explicado, fundamentalmente, pela não capitalização nos imóveis dos custos decorrentes de várias empreitadas que se encontravam previstas – 9,00 M€ no encerramento de 2020 mais 11,33 M€ no 3º trimestre de 2021 - empreitadas cuja concretização, em virtude da pandemia e da situação de confinamento pela mesma gerada, acabou por ser protelada no tempo. Em resultado, o incremento dos inventários em acumulado do 3º trimestre foi de apenas 849,11 m€ face ao valor de 2020 pelas razões já acima apontadas (II.2.1).

II.2.1.4 – Clientes

O valor da rubrica “Clientes” apresentava, no final do 3º trimestre de 2021, o montante de 76,60 M€, o qual compara com as projeções de 36,87 M€ para o mesmo período. Este aumento de 39,73 M€ face aos valores estimados para o saldo da dívida de Clientes explica-se pelo facto das expectativas consideradas para o fecho de 2020 terem assentado na

manutenção de uma taxa de cobrança efetiva idêntica à de 2019 (86%). Em 2020, contudo, a percentagem de cobrança foi de apenas 69,0% uma vez que contrariamente ao que havia sucedido em 2018 e 2019, a DGTF não liquidou os valores devidos à Sociedade por certas entidades da Administração Central do Estado a título de compensação pela ocupação de imóveis.

Em paralelo, as projeções consideraram igualmente o recebimento da totalidade da faturação mensal. Todavia e à semelhança do verificado no período homólogo, constata-se a já referida tendência de progressivo incremento do saldo da dívida de clientes dado que, no decurso dos três trimestres do ano, dos cerca de 34,74 M€ faturados pela Sociedade a título de rendas, recuperação de gastos comuns com imóveis e compensações pela ocupação de imóveis apenas 15,50 M€ foram efetivamente recebidos.

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

O valor de 28,78 M€ contabilizado em 30 de setembro de 2021 na rubrica “Outras Contas a Receber” (corrente e não corrente) inclui o montante de 27,38 M€ relativo a devedores relacionados com escrituras de vendas concretizadas em exercícios passados, mas com o pagamento do preço em prestações a vencerem-se subseqüentemente. Assim:

Unidade: M€

OUTRAS CONTAS A RECEBER	Corrente	Não Corrente
Município de Santarém *	-	19,67
Município de Cascais	0,18	3,03
Município de Lisboa*	4,52	-
Total	4,69	22,69

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

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado.

Os 4,52 M€ em dívida por parte do Município de Lisboa referem-se à venda, em outubro de 2013, dos imóveis denominados "Convento do Desagravo e Complexo Desportivo da Lapa" cujo montante relativo ao cálculo de atualização do preço é a esta altura discutido entre as partes, tendo, todavia, o Município procedido ao pagamento tempestivo, em dezembro de 2018, de 16,60 M€ devidos por tal contrato. Em 2019 e 2020 a Sociedade faturou juros de

mora no montante de 633,06 m€, devidos pelo não pagamento atempado da quantia remanescente em dívida, juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro no quadro de uma eventual negociação extrajudicial que se encontra em curso, foi de imediato constituída uma imparidade de igual valor.

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

Nesta rubrica encontra-se igualmente contabilizado o 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.

II.2.1.6 – Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica “Caixa e Depósitos Bancários” totalizava, em 30 de setembro de 2021, o montante de 19,31 M€, cerca de 14,00 M€ aquém do valor orçamentado. Este desvio é integralmente explicado pelo crónico atraso /incumprimento no pagamento das rendas e compensações por parte de diversas entidades públicas, inquilinas da Sociedade.

Como fica patente no que atrás se disse, a Sociedade sentirá no presente exercício dificuldades em, com base apenas na receita do ano, satisfazer os inúmeros compromissos a que tem de fazer face, avultando de entre eles o pagamento de cerca de 3,81 M€ de dividendo à acionista, de cerca de 12,30 M€ em IRC e de 24,90 M€ de dívida remunerada, acrescendo a

esta última os respetivos encargos financeiros anuais previstos de 717,33 m€. Destes montantes, até final do 3º trimestre, haviam sido pagos cerca de 8,80 M€ em sede de IRC.

Dada a pressão sobre a tesouraria e como atrás mencionado, foi já dirigido à Tutela o pedido no sentido da obtenção da *waiver* que permitirá à Sociedade, através da utilização do saldo de gerência de 2020, fazer face a parte dos compromissos atrás identificados.

II.2.1.7 – Estado e Outros Entes Públicos

O valor da rubrica Estado e Outros Entes Públicos apresenta em 30 de setembro de 2021 o montante de 314,97 m€ (Ativo) e de 2,25 M€ (Passivo), os quais comparam com os 324,10 m€ e 542,25 m€, respetivamente, de projeção para o período, tendo apresentado um desvio negativo no Ativo de 9,13 m€ e um desvio positivo no passivo de 1,71 M€. Sendo marginal a diferença no Ativo, semelhante subestimação do Passivo decorre do facto de, aquando da elaboração do PAO 2021, não terem sido incorporados os efeitos, em sede de IRC, das medidas excepcionais de diferimento do prazo de cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da pandemia, designadamente, o benefício de 50% para as empresas com quebra de faturação superior a 20% (mas inferior a 40%). Estes montantes entram no balanço pelo valor líquido.

O quadro abaixo tem como finalidade demonstrar o efeito citado:

Efeito desvio positivo EOEP passivo	3ºT 2021 Orç.	3ºT 2021 Real	«»
	-0,50	-2,21	-1,71
Pagamento por conta	7,88	5,92	1,96
Pagamento Adicional por conta	1,29	1,46	-0,17
IRC estimado 3ºT2021	-9,47	-9,27	-0,20
Estimativa IMI	-0,16	-0,32	-0,16
Estimativa IVA pagar	-0,04	0,00	0,04

***sinal de (-) significa verba credora**

II.2.1.8 – Acionistas/Sócios (corrente)

A rubrica “Acionistas/Sócios - corrente” apresenta no final do 3º trimestre de 2021 um desvio de 3,81 M€ entre o valor real e o valor orçamentado. Este desvio deve-se ao facto de ainda não ter sido efetuado o pagamento dos dividendos decididos em Assembleia Geral do

passado dia 29 de março, que só será possível, com a mencionada obtenção da *waiver* relativa à utilização, em 2021, do saldo de gerência transitado do ano de 2020.

II.2.1.9 – Outras contas a pagar - Imóveis (corrente)

O valor apresentado no passivo corrente, de 15,03 M€, corresponde ao remanescente da dívida (14,96 M€) resultante da aquisição do terreno Bensaúde, em Lisboa, dívida que deverá ser amortizada no decurso do presente ano de 2021 e, correspondente juro dos últimos meses - julho a setembro - de 0,075 M€ (amortização para a qual a utilização do saldo de gerência é essencial).

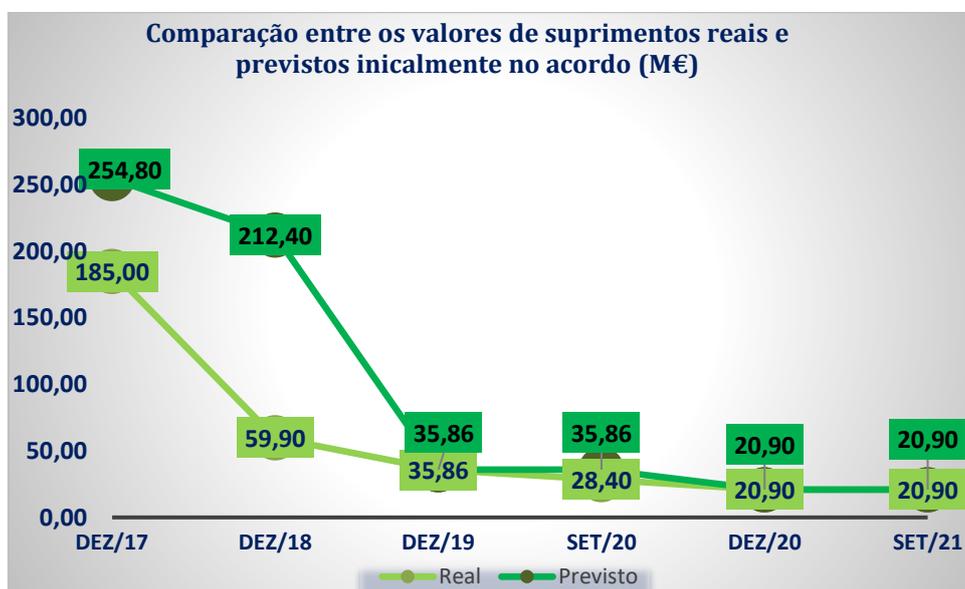
II.2.1.10 – Financiamentos Obtidos (corrente e não corrente)

O valor de 21,01 M€ dos financiamentos obtidos (corrente e não corrente), em linha com o projetado para o período, compreende a dívida de suprimentos contraída junto do acionista no montante de 20,91 M€ mais os respetivos juros correspondentes ao período - julho a setembro - no montante de 0,105 M€.

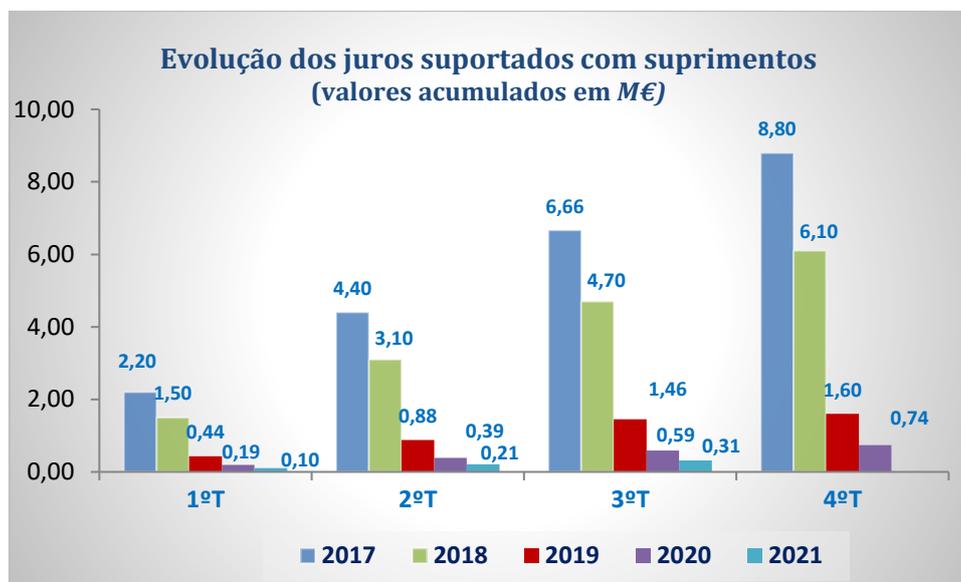
O gráfico seguinte apresenta, em M€, a comparação do montante de suprimentos em dívida no período 2017/2023 se efetuadas apenas as amortizações inicialmente previstas contratualmente, por comparação com a dívida resultante das amortizações antecipadas que no mesmo período se concretizaram.



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



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



Até ao terceiro trimestre foi paga a quantia de 0,207 m€ a título de juros de suprimentos.

II.2.2. – Demonstração de Resultados (DR)

Apesar da conjuntura que tem vindo a afetar a atividade económica em geral, a Sociedade registava em 30 de setembro de 2021 um **Resultado Líquido positivo de cerca de 21,61 M€**, o qual corresponde a um incremento de 5% face ao período homólogo. Verifica-se, todavia, uma diferença negativa de 2,23% entre o resultado líquido do 3º trimestre de 2021 (21,61 M€) e o orçamentado (22,11 M€) para o mesmo período.

Tendo em conta o acima mencionado, destacamos os seguintes aspetos, no que diz respeito às diferenças apuradas entre o real e o orçamentado, no final do terceiro trimestre do ano:

- A rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos apresentou uma redução de 71,98%, sobretudo decorrente de uma execução muito aquém no domínio dos trabalhos em curso de inventariação e regularização de imóveis titulados pelo Estado, decorrentes da assunção pela Sociedade, por indicação da Tutela, de responsabilidades nesta área. Por contrapartida de tal despesa, foi prevista igualmente uma remuneração correspondente aos custos incorridos pela Sociedade acrescidos de um *fee* de gestão sobre os mesmos no montante de 4%, a qual, por não se ter ainda concretizado, contribuiu para a redução de 11,28% apurada na rubrica das Prestações de Serviço;
- Os Gastos com o Pessoal ficaram aquém do orçamentado em 159,21 m€, dado não ter sido concretizada a contratação de um colaborador para a área técnica, com efeitos a partir de janeiro de 2021, em substituição da saída ocorrida em 2019;
- A rubrica Imparidade (dividas a receber) regista uma diferença de 589,89 m€ entre o real e o orçamentado, dado não pressuporem as projeções orçamentais quaisquer ajustamentos por imparidades ou justo valor. Deste montante, 216,08 m€ resultam do incremento de saldos antigos de clientes e 376,90 m€ são relativos à correção da imparidade relativa aos juros da dívida do Município de Santarém já referida em II.2.1.5. *supra*. A contribuir também para esta diferença a reversão de imparidades no montante de 3,09 m€, referente a uma dívida cujo *write-off*, dada a impossibilidade objetiva da respetiva cobrança, foi efetuado.
- Os Outros Gastos e Perdas ficaram 80,62% acima do orçamentado, fruto, essencialmente, de durante o mês de setembro, a Sociedade se ter visto confrontada com a necessidade do pagamento do IMT, no montante de 530,82 m€, relativo a um imóvel revendido em 2015 dentro do prazo de isenção igualmente para revenda, sem que, todavia, houvesse sido pedida a respetiva liquidação e efetuado o pagamento do imposto. Dado que o imóvel a que o imposto correspondia já não é propriedade

da Sociedade, não sendo possível capitalizar no mesmo aquele montante, o valor pago foi integralmente contabilizado na rubrica de Outros Gastos e Perdas.

- A rubrica de Juros e Gastos Similares Suportados totalizou, no final do 3º trimestre, o montante de 450,93 m€, tendo ficado 102,64 m€ acima do estimado (348,29 m€). Este desvio é fruto do pagamento do IMT atrás referido e dos 136,99 m€ de juros moratórios que o mesmo acarretou (face aos apenas 6,00 m€ de projeção), parcialmente compensado em 28,14 m€ pela redução da taxa de juro de remuneração da dívida de suprimentos.

Demonstrações Financeiras

Referencial da Contabilidade Patrimonial (IFRS)

Unidade: Euro

ESTAMO, SA Demonstração da Posição Financeira	31-12-2020		30-09-2021		3ºT_2021	
	Real	Orçamento	Real	Desvios		
				Valor	%	
Activo						
Activo não corrente						
Activos fixos tangíveis	89.887,54	19.055,20	59.044,67	39.989,47	209,86%	
Propriedades de investimento	113.965.301,00	115.171.500,00	113.965.301,00	-1.206.199,00	-1,05%	
Activos intangíveis	169,57	107.419,40	42,22	-107.377,18	-99,96%	
Ativos sob direito de uso	69.738,09	39.187,69	44.868,27	5.680,58	14,50%	
Outras contas a receber	23.036.136,22	23.948.419,27	22.059.405,91	-1.889.013,36	-7,89%	
Activos por Impostos Diferidos	9.407.027,84	8.825.405,33	9.380.759,60	555.354,27	6,29%	
Total do Activo não corrente	146.568.260,26	148.110.986,89	145.509.421,67	-2.601.565,22	-1,76%	
Activo corrente						
Inventários	739.711.099,96	761.186.553,27	740.560.212,79	-20.626.340,48	-2,71%	
Clientes	57.039.098,02	36.872.593,44	76.603.880,62	39.731.287,18	107,75%	
Estado e Outros Entes Públicos	361.796,77	324.105,74	314.969,03	-9.136,71	-2,82%	
Outras contas a receber	6.420.827,82	5.735.059,46	6.718.080,04	983.020,58	17,14%	
Diferimentos	64.503,29	59.398,43	127.660,77	68.262,34	114,92%	
Caixa e Depósitos Bancários	16.836.175,26	33.322.857,21	19.315.406,62	-14.007.450,59	-42,04%	
Total do Activo corrente	820.433.501,12	837.500.567,55	843.640.209,87	6.139.642,32	0,73%	
Total do Activo	967.001.761,38	985.611.554,44	989.149.631,54	3.538.077,10	0,36%	
Capital Próprio e Passivo						
Capital Próprio						
Capital realizado	850.000.000,00	850.000.000,00	850.000.000,00	0,00	0,00%	
Reservas Legais	3.141.852,52	4.613.494,52	4.506.165,67	-107.328,85	-2,33%	
Resultados Transitados	35.837.571,01	59.198.769,03	57.942.475,57	-1.256.293,46	-2,12%	
Resultado líquido do período	27.286.262,97	22.107.539,59	21.614.314,81	-493.224,78	-2,23%	
Total do Capital Próprio	916.265.686,50	935.919.803,14	934.062.956,05	-1.856.847,09	-0,20%	
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	6.580.569,66	6.580.569,66	6.580.569,66	0,00	0,00%	
Financiamentos Obtidos	10.906.502,92	10.906.502,92	10.906.502,92	0,00	0,00%	
Contratos de locação financeira	39.493,51	24.409,73	39.493,51	15.083,78	100,00%	
Passivos por Impostos Diferidos	3.161.416,48	3.291.592,44	3.161.416,48	-130.175,96	-3,95%	
Total Passivo não corrente	20.687.982,57	20.803.074,75	20.687.982,57	-115.092,18	-0,55%	
Passivo corrente						
Fornecedores	97.013,67	153.648,04	195.082,24	41.434,20	26,97%	
Estado e outros entes públicos	1.832.244,24	542.258,49	2.251.018,17	1.708.759,68	315,12%	
Accionistas / Sócios	0,00	0,00	3.817.045,26	3.817.045,26	-	
Financiamentos Obtidos - Suprimentos + juros	10.000.000,00	10.114.876,93	10.105.391,69	-9.485,24	-0,09%	
Contratos de locação financeira	32.069,71	14.777,96	7.148,98	-7.628,98	-51,62%	
Outras contas a pagar	1.545.371,24	1.278.600,77	1.414.658,58	136.057,81	10,64%	
Outras contas a pagar - imóveis	14.960.164,64	15.042.367,68	15.035.580,27	-6.787,41	-0,05%	
Diferimentos	1.581.228,81	1.742.146,68	1.572.767,73	-169.378,95	-9,72%	
Total Passivo corrente	30.048.092,31	28.888.676,55	34.398.692,92	5.510.016,37	19,07%	
Total do passivo	50.736.074,88	49.691.751,30	55.086.675,49	5.394.924,19	10,86%	
Total do Capital Próprio e do Passivo	967.001.761,38	985.611.554,44	989.149.631,54	3.538.077,10	0,36%	

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	Execução 2020	Execução 9M_2020	9M_2021		3ºT_2021	
			Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
Demonstração de Resultados por Natureza						
RENDIMENTOS E GASTOS						
Vendas	0,00	0,00	2.500.000,00	152.425,00	-2.347.575,00	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	0,00	0,00	-2.425.000,00	-152.425,00	2.272.575,00	-
Margem bruta	0,00	0,00	75.000,00	0,00	-75.000,00	-
Prestações de Serviços	34.679.408,74	25.499.775,04	29.439.087,60	26.118.640,85	-3.320.446,75	-11,28%
Fornecimentos e Serviços Externos	-2.100.728,86	-1.656.811,07	-5.266.500,00	-1.475.814,45	3.790.685,55	-71,98%
Gastos Com o Pessoal	-853.502,05	-586.671,05	-744.418,50	-585.206,77	159.211,73	-21,39%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	-1.040.901,69	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Imparidade (dívidas a receber)	-846.160,88	13.940,00	0,00	-589.891,37	-589.891,37	100,00%
Aumentos / Reduções de justo valor	-1.206.199,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Outros Rendimentos e Ganhos	13.009.899,07	9.617.804,29	8.946.470,70	8.851.327,51	-95.143,19	-1,06%
Outros Gastos e Perdas	-2.242.941,67	-1.402.873,54	-564.348,89	-1.019.328,83	-454.979,94	80,62%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	39.398.873,66	31.485.163,67	31.885.290,91	31.299.726,94	-585.563,97	-1,84%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-77.730,96	-84.538,44	-67.301,97	-58.769,04	8.532,93	-12,68%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	39.321.142,70	31.400.625,23	31.817.988,94	31.240.957,90	-577.031,04	-1,81%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	735.517,07	139.622,33	112.500,00	125.086,81	12.586,81	11,19%
Juros e Gastos Similares Suportados	-1.040.179,76	-887.526,01	-348.289,52	-450.926,08	-102.636,56	29,47%
Resultado antes de impostos	39.016.480,01	30.652.721,55	31.582.199,42	30.915.118,63	-667.080,79	-2,11%
Imposto sobre o rendimento do período	-12.428.039,25	-10.143.019,00	-9.474.659,83	-9.300.803,82	173.856,01	-1,83%
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos	26.588.440,76	20.509.702,55	22.107.539,59	21.614.314,81	-493.224,78	-2,23%
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	697.822,21	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Resultado líquido do período	27.286.262,97	20.509.702,55	22.107.539,59	21.614.314,81	-493.224,78	-2,23%

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	Execução 2020	9M_2021		3ºT_2021	
		Orçamento (A)	Real	Desvíos	
				Valor	%
Demonstração de Fluxos de caixa					
Actividades Operacionais:					
Recebimentos de clientes	33.042.441,04	40.393.058,30	15.548.943,06	-24.844.115,24	-61,51%
Pagamentos a Fornecedores	-3.364.041,96	-17.092.340,21	-1.857.603,21	15.234.737,00	-89,13%
Pagamentos ao Pessoal	-847.162,25	-744.418,50	-610.461,55	133.956,95	-17,99%
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	28.831.236,83	22.556.299,59	13.080.878,30	-9.475.421,29	-42,01%
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-18.609.459,80	-3.675.520,16	-8.594.685,92	-4.919.165,76	-
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional	-14.558.831,23	-2.849.636,11	-1.775.638,36	1.073.997,75	-37,69%
Fluxos de caixa das actividades operacionais	-4.337.054,20	16.031.143,32	2.710.554,02	-13.320.589,30	-83,09%
Actividades de Investimento					
Recebimentos provenientes de:					
Propriedades de investimento	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Activos intangíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Pagamentos respeitantes a:					
Propriedades de investimento	0,00		0,00	0,00	-
Activos fixos tangíveis	-10.315,83	-7.500,00	-2.929,00	4.571,00	-60,95%
Activos intangíveis	0,00	-112.500,00	0,00	112.500,00	-100,00%
	-10.315,83	-120.000,00	-2.929,00	117.071,00	-97,56%
Fluxos de caixa das actividades de investimento	-10.315,83	-120.000,00	-2.929,00	117.071,00	-97,56%
Actividades de Financiamento					
Recebimentos provenientes de:					
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Juros e Proveitos Similares	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	0,00	0,00	0,00	0,00	-
Pagamentos respeitantes a:					
Financiamentos obtidos	-14.960.164,64	0,00		0,00	-
Juros e custos similares	-740.435,53	-226.007,88	-207.346,69	18.661,19	-8,26%
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-30.856,07	-20.511,75	-21.046,97	-535,22	2,61%
Dividendos	-14.959.322,12	-4.600.000,00	0,00	4.600.000,00	-100,00%
	-30.690.778,36	-4.846.519,63	-228.393,66	4.618.125,97	-95,29%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	-30.690.778,36	-4.846.519,63	-228.393,66	4.618.125,97	-95,29%
Variações de caixa e seus equivalentes	-35.038.148,39	11.064.623,69	2.479.231,36	-8.585.392,33	-77,59%
Caixa e seus equivalentes no inicio do periodo	51.874.323,65	22.258.233,52	16.836.175,26	-5.422.058,26	-24,36%
Varições ao perimetro					
Descobertos Bancários					
Caixa e seus equivalentes no fim do periodo	16.836.175,26	33.322.857,21	19.315.406,62	-14.007.450,59	-42,04%

Notas Explicativas (A):

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

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

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

III - REFERENCIAL DA CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

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

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

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

III.2. Recursos Utilizados

III.2.1. Análise

III.2.1.1 – Recursos Financeiros

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

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

Controlo Orçamental da Receita - 3.º Trimestre de 2021

Euro

Classificação económica		Previsões iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas e reembolsos emitidos e pagos (7)	Receitas cobradas brutas do ano e de anos anteriores (8)	Receita cobrada líquida (9)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)+(6)-(7)-(8)	Grau de execução orçamental das receitas	
Código (1)	Descrição (2)									Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
FORNE DE FINANCIAMENTO 513:											
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	0	282.343	282.342	1.561	0	0	0	283.903	n.d.	0%
04.02.99	Multas e penalidades diversas	0	282.343	282.342	1.561	0	0	0	283.903	n.d.	0%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	1.558.643	1.558.643	0	0	0	0	1.558.643	n.d.	-
05.03.04	Administração Local	0	1.558.643	1.558.643	0	0	0	0	1.558.643	n.d.	0%
07	VENDA BENS E SERV. CORRENTES	64.524.078	64.524.078	57.340.919	35.192.467	45.883	15.407.644	15.405.112	77.082.391	24%	24%
07.02.02	Estudos, Pareceres, Proj. e Cons.	4.160.000	4.160.000	0	0	0	0	0	0	0%	0%
07.02.99	Outros	500.000	500.000	210.415	421.832	17.047	214.771	212.518	402.961	43%	43%
07.03.02	Rendas de Edifícios	48.592.117	48.592.117	38.091.018	30.921.723	28.836	15.192.873	15.192.594	53.791.032	31%	31%
07.03.99	Outros	11.271.961	11.271.961	19.039.485	3.848.912	0	0	0	22.888.397	0%	0%
08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	0	3.072	0	3.072	0	3.072	3.072	0	n.d.	100%
08.01.99	Outras	0	3.072	0	3.072	0	3.072	3.072	0	n.d.	100%
09	 VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	10.293.753	10.293.753	28.709.555	0	0	146.876	146.876	28.562.679	1%	1%
09.03.04	Adm. Pública - Adm. Central - SFA	10.293.753	10.293.753	28.709.555	0	0	146.876	146.876	28.562.679	1%	1%
15	REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	45.844	0	45.843	0	45.843	45.843	0	n.d.	-
15.01.01	Receitas Consignadas-RNAP	0	45.844	0	45.843	0	45.843	45.843	0	n.d.	100%
FORNE DE FINANCIAMENTO 522:											
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	16.592.021	0	16.592.020	0	16.592.020	16.592.020	0	n.d.	100%
16.01.03	Na posse do serviço-Consignado	0	16.592.021	0	16.592.020	0	16.592.020	16.592.020	0	n.d.	100%
TOTAL		74.817.831	93.299.754	87.891.459	51.834.963	45.883	32.195.455	32.192.923	107.487.616	43%	35%

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

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

O agrupamento "04 - Taxas, multas e outras penalidades", reflete indemnizações por mora no pagamento das rendas vencidas entre 28.10.2015 e 01.04.2019, e em 02.02.2021 a 01.06.2021, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil. Reflete ainda

uma indemnização por mora no pagamento dos consumos vencidos em 29.11.2020, nos termos da alínea i) do Aviso n.º 13486/2021- 2.º semestre, de 30 de junho.

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

O agrupamento “07 - Vendas de bens e serviços correntes” reflete a execução em 44% da receita liquidada (faturada) no 3º trimestre de 2021 (execução acumulada) de rendas e compensações.

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

Já no que se refere ao agrupamento “09 - Venda de Bens de Investimento”, no decurso do terceiro trimestre de 2021 e à semelhança do sucedido no período homólogo, não foram realizadas quaisquer escrituras de compra e venda com impacto nos fluxos de caixa, situação que, pelas razões recorrentemente apontadas neste e noutros documentos de reporte, dificilmente se alterará até final do ano.

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

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

b) Análise da Despesa

Controlo Orçamental da Despesa - 3.º Trimestre de 2021

Euro

Classificação económica		Dotações Iniciais (3)	Dotações corrigidas (4)	Cativos (5)	Descativos (6)	Compromissos assumidos (7)	Despesas pagas			Diferenças		Grau de execução orçamental das despesas		
Código (1)	Descrição (2)						Ano (8)	Dotação não comprometida (9)=(4)-(5)+(6)-(7)	Saldo (10)=[(4)-(5)+(6)]-(8)	Compromissos por pagar (11) = (7)-(8)	Face à Dot. Inicial (12)=(8)/[(3)-(5)+(6)]	Face à Dot. Corrigida (12)=(8)/[(4)-(5)+(6)]		
FONTE DE FINANCIAMENTO 513														
01	DESPEAS COM O PESSOAL	992.558	992.558	0	0	649.091	617.073	343.467	375.485	32.018	62%	62%		
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	6.916.207	6.916.207	4.408.922	0	2.150.496	1.343.913	356.789	1.163.372	806.583	54%	54%		
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	781.894	918.892	0	0	492.716	492.716	426.176	426.176	0	63%	54%		
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	20.047.479	19.910.481	1.618.227	0	9.175.405	9.033.804	9.116.849	9.258.450	141.601	49%	49%		
07	AQUISIÇÕES DE BENS DE CAPITAL	31.390.948	31.390.948	0	0	4.043.679	1.389.924	27.347.269	30.001.024	2.653.755	4%	4%		
10	PASSIVOS FINANCEIROS	10.000.000	10.000.000	0	0	0	0	10.000.000	10.000.000	0	0%	0%		
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	4.600.000	4.600.000	0	0	0	0	4.600.000	4.600.000	0	0%	0%		
TOTAL FF 513		74.729.086	74.729.086	6.027.149	0	16.511.388	12.877.430	42.190.549	45.824.507	3.633.958	19%	19%		

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

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

Com uma execução de 54% face às dotações corrigidas líquidas de cativos, o agrupamento de aquisição de bens e serviços traduz a atividade operacional corrente da Sociedade, ou seja,

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

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

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

incremento dos trabalhos de limpeza, seja até por aquisição de consumíveis (máscaras, gel desinfetante, etc.), incremento de custos que a rubrica de FSE's acomoda.

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

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

III.2.1.2. – Recursos Humanos

A execução em 62% da despesa orçamentada em gastos com pessoal face aos expetáveis 75%, traduz o facto de, dado o contexto e contrariamente às projeções efetuadas no PAO 2021, a Sociedade não haver procedido à substituição do colaborador que se reformara em agosto de 2019, adiando assim a despesa decorrente desta contratação para o decorrer, provavelmente, do próximo exercício de 2022.

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

III.3. Resultados Previstos e Análise de Desvios

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

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

Reitera-se igualmente o que se vem referindo em anteriores documentos de idêntica natureza: a impossibilidade de cobrança de aproximadamente 56% do montante faturado em rendas e compensações, mesmo parcialmente corrigida no final do ano à semelhança do sucedido em exercícios anteriores, sobretudo num contexto em que o segmento de venda de imóveis tende 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.

Uma vez mais, repete-se o que se referiu no Relatórios do 1º semestre: em tempos de tanta incerteza, 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. Terminado o regime excecional de moratórias das rendas, é natural que, num futuro próximo, efeitos ainda economicamente mais severos venham a revelar-se, efeitos que uma inflação crescente poderá vir a acentuar.

Não obstante, encerrado que está o terceiro trimestre, não foram as efetivas dificuldades de tesouraria que a execução orçamental claramente evidencia e ante um resultado bastante em linha com as projeções efetuadas no PAO 2021, parece que a Sociedade tem resistido, não apenas aos efeitos nocivos da crise presente como, mais particularmente, à retirada do seu portfolio da gestão de um conjunto de imóveis com um valor potencial aproximado de 225 M€ (justo valor de mercado).

Resta assim 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, continuem a permitir a superação das dificuldades presentes.

Lisboa, 28 de outubro de 2021

O Conselho de Administração

Dr. Alexandre Jaime Boa-Nova e Moreira dos Santos

Presidente

Dr.ª Maria João Alves Sineiro Canha

Vice-Presidente

Eng.º Manuel Jorge Santos

Vogal Executivo

Arq.º Miguel Correia Marques dos Santos

Vogal Não Executivo

IV – RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL