



ESTAMO

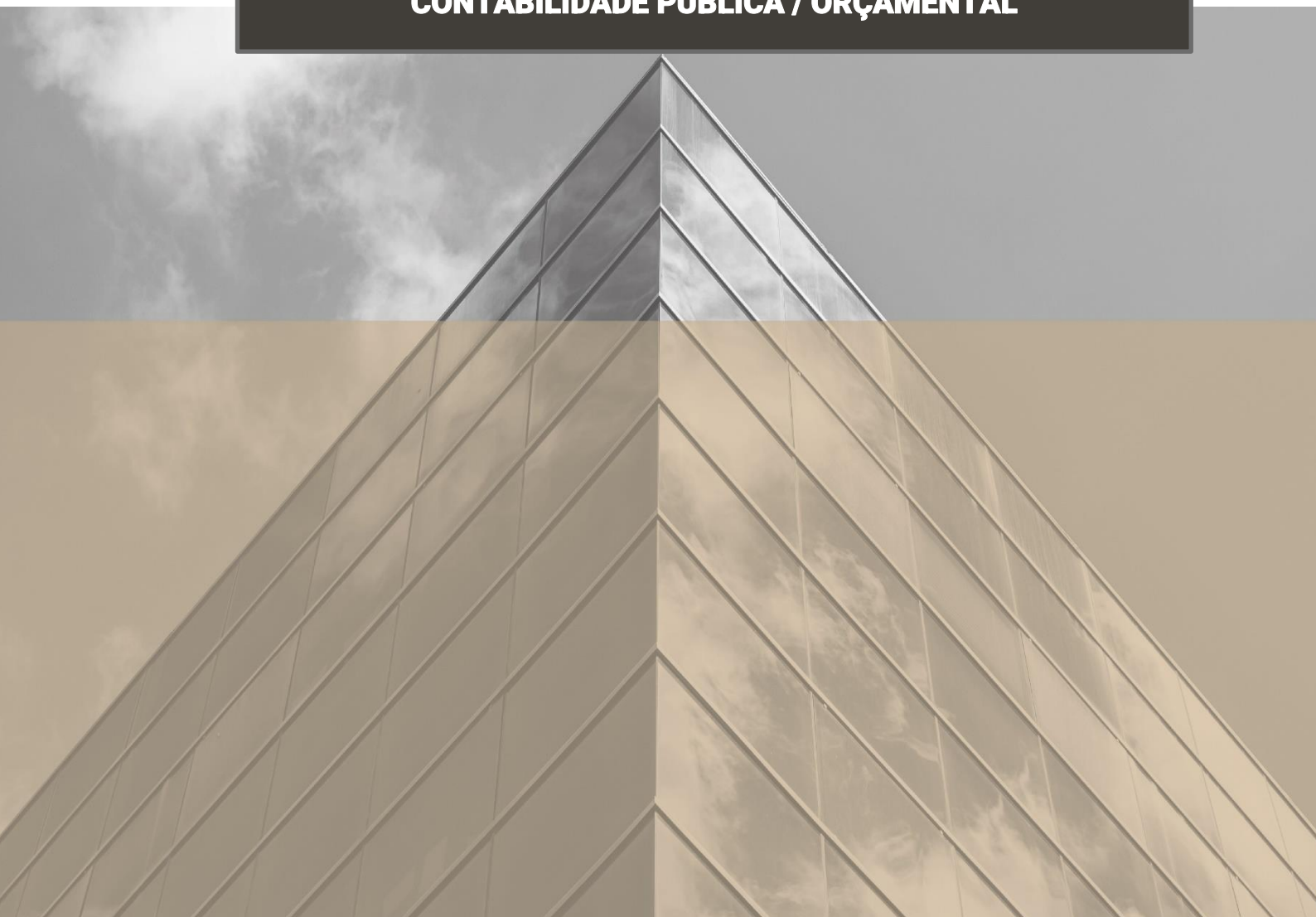
PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

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

TERCEIRO TRIMESTRE

ANO 2024

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



ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO PRÉVIO	2
2. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO – GRANDES DESENVOLVIMENTOS NO TRIMESTRE	6
3. ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA SOCIEDADE NO ÚLTIMO TRIMESTRE	8
CAPÍTULO I - CONTABILIDADE PATRIMONIAL	14
4. Demonstração da Posição Financeira – Explicação principais desvios	14
5. Demonstração de Resultados (DR) – explicação principais desvios	19
6. Demonstração dos fluxos de caixa (DFC) – explicação principais desvios	20
7. Perspetivas de negócio para o trimestre seguinte.....	22
8. Evolução do Plano de negócios e investimentos para 2024	25
8.1. Evolução do plano de recursos humanos	25
8.2. Evolução da recuperação do stock em dívida	28
8.3. Evolução do PROJETO pip e outras atividades públicas	29
8.4. Restantes serviços prestados ao estado.....	30
CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL.....	34
9. Análise dos Capítulos da Receita	34
10. Análise dos Agrupamentos da Despesa	37
RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL.....	45

1. ENQUADRAMENTO PRÉVIO

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

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

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

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A respetiva equipa de colaboradores conta, à presente data, com 29 elementos, 10 deles provenientes da extinta DGTF – Património, que entraram a 1 de setembro de 2023, essencialmente vocacionados para funções técnicas, comerciais e jurídicas, aos quais se junta, uma equipa de gestão com 3 membros executivos. Em 2024, foram recrutados 4 colaboradores no mercado (dois para a área técnica, um para a área jurídica e um para a área de IT e verificou-se o retorno de um colaborador que estava em comissão de serviço noutra entidade do ESTADO). Destes 4 recrutamentos, 1 deles já foi no início de abril. As restantes funções inerentes ao funcionamento da Sociedade são asseguradas em regime de partilha de recursos humanos com a acionista PARPÚBLICA.

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

Enquadramento Macroeconómico

No final do terceiro trimestre de 2024 o resumo das projeções macroeconómicas para a economia portuguesa aponta para um crescimento máximo anual para o corrente ano de 1,9% do FMI e 1,6% (Banco de Portugal), isto é, inferior aos 2% inicialmente projetados.

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

Em Portugal, a atividade económica desapontou no segundo trimestre e o mercado de trabalho dá sinais de moderação. Em contrapartida, a inflação progride a bom ritmo para o patamar objetivo permitindo recuperação do poder de compra das famílias, mas também confirma que o menor crescimento económico nominal parece garantido condicionando por exemplo, a condição da política orçamental. No campo externo, os sinais apontam para abrandamento do crescimento, enquanto a trajetória da inflação e contenção salarial na Europa abrem espaço para a redução das taxas de juro. É neste contexto que se prepara o novo orçamento de Estado para 2025, um enquadramento em que parecem despontar alguns riscos que importa ter em consideração e que de seguida abordamos.

Não obstante o que atrás se diz e, tendo como referência o período pré-covid, a situação da economia portuguesa mantém-se favorável tendo como comparação as maiores economias da zona euro. Portugal regista atividade de mais de 6% acima dos níveis de final de 2019 que

compara com cerca de 3,9% no conjunto da UE e 4,7% em Espanha por exemplo. Acresce que o abrandamento era esperado depois de tão grande aumento dos juros e da escalada da inflação, temas cujos efeitos completos ainda não se terão esgotado.

Neste contexto, os principais riscos que a economia portuguesa defronta são externos, relacionados com os conflitos que grassam às portas da Europa; com a situação política nos EUA onde uma vitória dos Republicanos nas presidenciais poderá trazer alguns ingredientes menos favoráveis a nível das tarifas alfandegárias e protecionismo; ou com um arrefecimento maior que o esperado ou desordenado na China, o que teria consequências globais. Internamente, as atenções focam-se na situação política e no processo de aprovação do próximo Orçamento, essencial para promover e garantir um clima de confiança que permita alavancar o momento estrutural positivo que o país atravessa.

No que diz respeito ao mercado imobiliário português, o mesmo continua a apresentar um crescimento robusto em 2024, especialmente no segmento residencial, com a procura a manter-se elevada sem que haja correspondência do lado da oferta. Apresentamos de seguida alguns dados que confirmam a afirmação anterior:

- Os preços dos imóveis residenciais aumentaram 8,5% relativamente ao período homólogo, no 3º trimestre, verificando-se uma subida generalizada a todo o país com destaque para o Algarve (14,1%), Lisboa (10,2%) e norte (8,9%);
- O nº de transações também aumentou fixando-se em termos homólogos nos 6,2% no final de setembro;

O investimento em imobiliário comercial em Portugal deverá registar um forte crescimento este ano, com o valor total superior a 2.100 milhões de euros, indicou a consultora imobiliária CBRE. Os principais "motores" são os setores de retalho, hotelaria e "living".

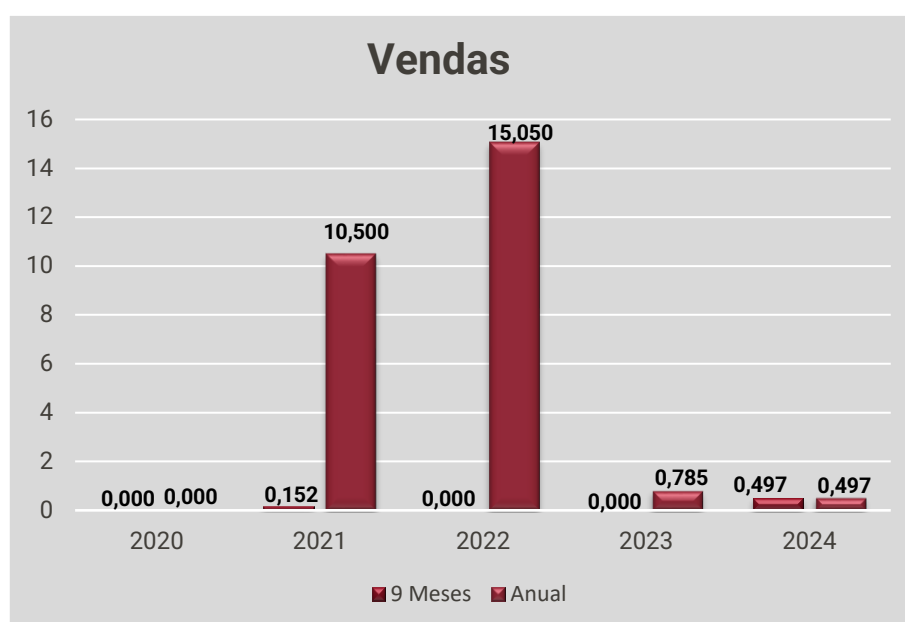
No terceiro trimestre assistiu-se a um forte dinamismo no segmento comercial, especialmente no retalho e hotelaria, tendo sido captados uns adicionais 342,00 M€, o que coloca o total do ano em 1 014,00 M€, esperando-se um quarto trimestre muito agitado, prevendo-se um investimento total em 2024 entre o 2 100,00 e os 2 300,00 M€, muito superior assim aos 1 600,00 M€ de 2023.

3. ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELA SOCIEDADE NO ÚLTIMO TRIMESTRE

❖ COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Durante os nove meses de 2024, a Sociedade não adquiriu qualquer imóvel, em linha com o verificado nos períodos homólogos do triénio antecedente- 2021/2023. Foi realizada uma escritura de venda, no montante de 497,00 m€ com o Município de Valongo.

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



Referir que foi celebrado um Contrato Promessa Compra e Venda e Permuta, sob condição, de bem presentes por bem futuro com a Socimoda – Gestão de Imóveis, Lda., para a alienação de três prédios da Rua de Santa Catarina no Porto. O Preço global determinado foi de 4,6 M€, tendo a ESTAMO já recebido, em junho de 2024, a quantia de 460 m€ a título de sinal e princípio de pagamento. A escritura foi marcada pela ESTAMO, mas à mesma os proponentes compradores não compareceram (3º trimestre de 2024). Assim, sendo decorrem negociações entre as partes, não sendo ainda de considerar a apropriação do sinal pela Sociedade.

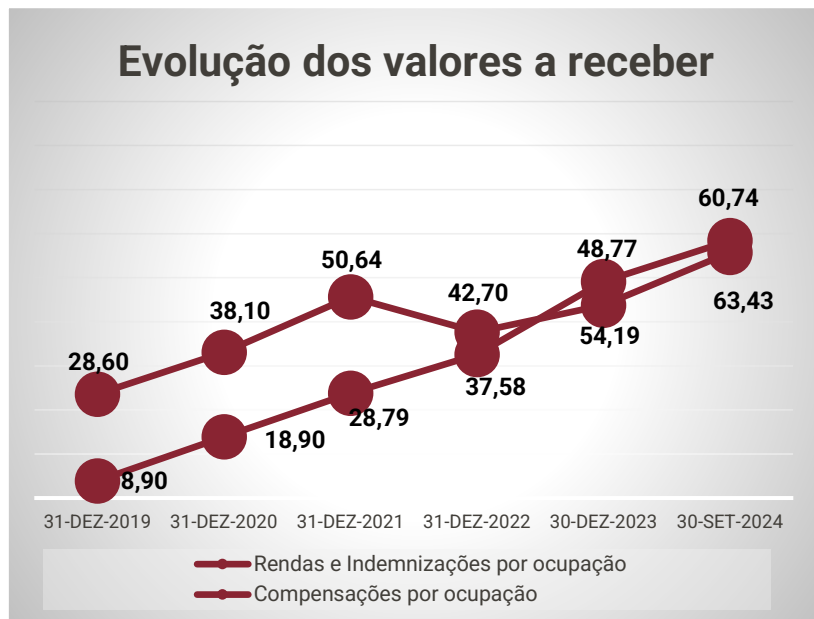
❖ **RENDAS, COMPENSAÇÕES E INDEMNIZAÇÕES POR OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS**

Os proveitos com as rendas e indemnizações por ocupação (28,32 M€) e compensações por ocupação de imóveis (9,53 M€) ascendiam, em 30 de setembro de 2024, a 37,84 M€, registando um aumento, de 1,42% face ao período homólogo (37,32 M€) em face da atualização legal.

A dívida acumulada de clientes resultante de rendas, indemnizações, compensações e refaturações de consumos e outros, faturadas e não pagas, totalizava, no final do terceiro trimestre, cerca de 124,17 M€ (31dez23: 102,97 M€ e 30set23: 101,56 M€) revelando a mesma tendência de incremento progressivo registada em anos anteriores. Em suma, dos cerca de 4,18 M€ de rendas e compensações tituladas por contrato e mensalmente faturadas, apenas cerca de 1,78 M€ foram efetivamente recebidos, montante que, em qualquer caso, compara com os cerca de 1,76 M€ recebidos em média e mensalmente, no período homólogo. Com efeito, houve uma diminuição da taxa média de recebimentos acumulada no terceiro trimestre de 2024 que foi de 42,5%, por comparação com a de 43,0% registada no terceiro trimestre do ano transato, tendo, no entanto, em valor absoluto a Sociedade recebido mais 174,69 m€ no mesmo período fruto do aumento da área locada e do valor das rendas.

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

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



❖ GASTOS OPERACIONAIS / VOLUME DE NEGÓCIOS

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

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

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

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

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

unidade: euros

Descrição	3T2024	3T2023	Ano 2023
(1) FSE	2 375 086,84	1 809 329,66	3 074 408,77
(1.1) Refaturados	-102 474,82	-130 595,12	-418 754,24
(2) Gastos com o pessoal	1 295 830,28	721 147,49	1 259 204,86
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (1.1)	3 568 442,30	2 399 882,03	3 914 859,39
(4) Serviços prestados+Compensações+Margem das vendas (SP+C+M)	40 111 411,20	37 357 154,13	55 095 555,04
Rendas+Outros	30 608 883,35	27 539 099,14	42 021 320,22
Compensações	9 527 119,58	9 779 966,99	13 063 985,16
Margem Serviços do Estamo	0,00	0,00	0,00
Margem das Vendas	-24 591,73	38 088,00	10 249,66
GO/(SP+C+M) = (3) / (4)	8,90%	6,42%	7,11%

O rácio de eficiência de setembro de 2024 face ao seu homólogo de 2023 registou um aumento (+2,47%) tendo o mesmo resultado dos seguintes efeitos conjugados:

- Gastos de Pessoal:** estes custos sofreram um aumento global de 79,69% em termos homólogos, mercê do incremento dos Gastos com Pessoal em 574,68 m€, explicado pelo aumento do quadro de pessoal da tal como descrito no capítulo dos recursos humanos.

2. Os **FSE`s** também sofreram um incremento ao período homólogo no montante de 565,76 m€ (+31,27%), sendo que esse aumento teve o maior contributo das seguintes rubricas: **(i)** trabalhos especializados, (336,41 m€ / +50,83%) nos quais se incluem como mais relevantes os custos informáticos relacionados com a implementação da nova aplicação de gestão imobiliária (+245,05 m€) e os trabalhos de regularização cadastral de imóveis do ESTADO (+97,64 m€) ; **(ii)** as comissões de mediação pagas no âmbito do programa PAS – Arrendar para Subarrendar implementado em conjunto com o IHRU (+146,77 m€) e que são objeto de refaturação integral ao IHRU; **(iii)** vigilância e segurança (-100,76 m€ / -22,04%) por via da redução do número de serviços, não obstante o aumento do custo dos serviços (+7%); **(iv)** Rendas e Alugueres por via do pagamento da renda da Autoridade de Transparência em Coimbra (+26,04 m€) e **(v)** Condomínios e Conservação e Manutenção com um crescimento de, respetivamente, +8,3 m€ /+7,52% e +80,67 m€ /+60,41%, explicados pelo pagamento de Condomínios de imóveis do ESTADO e também das necessidades de intervenções nos mesmo imóveis. Como referido, nos custos de terceiros estão incluídos os custos com imóveis do ESTADO, que perfazem, no final do 3ºT de 2024, 441,09 m€, isto é 18,57% dos FSE`s totais contabilizados. A ESTAMO será ressarcida destes custos através da comissão de gestão fixa anual com uma margem de 4%.
3. **Os Serviços Prestados e Compensações** apresentaram um aumento em termos homólogos de 2,82 M€ (+7,55%), efeito conjugado do (i) incremento marginal da área locada global; (ii) da atualização legal das rendas e compensações (6,94% e 1,90% respetivamente), efeitos esses (alínea i e ii) que não compensaram o aumento dos custos de estrutura, implicando desta forma o aumento do rácio, (iii) o recebimento da remuneração fixa de 2024 em agosto no montante bruto (com IVA) de 8,216 M€, que está a ser diferido ao longo do ano de acordo com os custos de estrutura realmente suportados pela ESTAMO por conta e em nome do ESTADO e (iv) da faturação do programa PAS que teve um crescimento significativo de 2023 para 2024. Uma nota importante, é que nesta rubrica não está ainda refletida, a remuneração

variável (os 5% sobre a faturação das operações com imóveis do ESTADO e do princípio da onerosidade), dado que para esta comissão só será possível apurar o valor exato a contabilizar quando as operações tiverem sido devidamente refletidas no sistema de receita do ESTADO, algo que ainda não foi possível, por razões externas à Sociedade;

4. Quanto ao comportamento dos valores dos **consumos refaturados** aos inquilinos, estes reduziram-se em 21,53% relativamente ao período homólogo, devido especialmente à redução substancial dos preços da eletricidade e porque ficaram por refaturar alguns custos, que serão refaturados no último quadrimestre.

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

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

CAPÍTULO I - CONTABILIDADE PATRIMONIAL

4. DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA – EXPLICAÇÃO PRINCIPAIS DESVIOS

Unidade: Euro

ESTAMO, SA	31-12-2023	30-09-2023	30-09-2024		3ºT, 2024	
Demonstração da Posição Financeira	Real	Real	Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
Activo						
Activo não corrente						
Activos fixos tangíveis	108 643,30	133 916,27	62 798,51	90 859,32	28 060,81	44,68%
Propriedades de investimento	129 377 600,00	128 134 793,49	128 134 793,49	129 377 600,00	1 242 806,51	0,97%
Investimentos financeiros	210 626 970,00	15 046 300,00	235 845 179,68	211 442 582,32	-24 402 597,36	-10,35%
Activos intangíveis	224 864,17	84 576,66	392 517,25	237 535,30	-154 981,95	-39,48%
Ativos sob direito de uso	52 014,31	18 764,21	32 526,64	28 116,07	-4 410,57	-13,56%
Outras contas a receber	2 507 129,03	2 654 005,32	2 309 081,67	2 310 036,96	955,29	0,04%
Activos por Impostos Diferidos	9 404 044,23	9 178 602,22	9 190 115,69	9 387 329,13	197 213,44	2,15%
Total do Activo não corrente	352 301 265,04	155 250 958,17	375 967 012,93	352 874 059,10	-23 092 953,83	-6,14%
Activo corrente						
Inventários	741 488 192,44	735 349 276,70	765 763 429,54	741 461 828,63	-24 301 600,91	-3,17%
Clientes	102 969 579,39	101 559 128,47	46 601 998,11	124 169 527,31	77 567 529,20	166,45%
Estado e Outros Entes Públicos	0,00	10,63	0,00	0,00	0,00	0,00%
Outras contas a receber	6 564 387,89	6 508 510,87	6 861 973,94	8 634 610,57	1 772 636,63	25,83%
Diferimentos	89 600,03	171 300,25	142 000,00	202 965,00	60 965,00	42,93%
Caixa e Depósitos Bancários	40 266 133,59	32 362 811,53	68 720 794,59	51 740 933,42	-16 979 861,17	-24,71%
Total do Activo corrente	891 377 893,34	875 951 038,45	888 090 196,18	926 209 864,93	38 119 668,75	4,29%
Total do Activo	1 243 679 158,38	1 031 201 996,62	1 264 057 209,11	1 279 083 924,03	15 026 714,92	1,19%
Capital Próprio e Passivo						
Capital Próprio						
Capital realizado	1 045 580 670,00	850 000 000,00	1 046 362 401,00	1 053 580 670,00	7 218 269,00	0,69%
Reservas Legais	8 229 168,59	8 229 168,59	9 976 481,80	10 380 569,38	404 087,58	4,05%
Resultados Transitados	123 571 269,26	123 571 269,26	156 770 220,18	164 447 884,26	7 677 664,08	4,90%
Resultado líquido do período	43 028 015,79	25 234 965,65	29 031 411,12	26 567 918,62	-2 463 492,50	-8,49%
Total do Capital Próprio	1 220 409 123,64	1 007 035 403,50	1 242 140 514,10	1 254 977 042,26	12 836 528,16	1,03%
Passivo						
Passivo não corrente						
Provisões	7 558 888,99	7 558 888,99	6 293 110,65	6 750 811,92	457 701,27	7,27%
Financiamentos Obtidos - PRR	0,00	-	2 615 856,75	0,00	-2 615 856,75	-100,00%
Contratos de locação financeira	40 082,35	10 353,02	13 950,35	17 227,33	3 276,98	23,49%
Passivos por Impostos Diferidos	4 612 256,03	5 809 380,14	5 809 380,14	4 612 256,03	-1 197 124,11	-20,61%
Total Passivo não corrente	12 211 227,37	13 378 622,15	14 732 297,89	11 380 295,28	-3 352 002,61	-22,75%
Passivo corrente						
Fornecedores	298 469,58	121 037,36	374 155,98	767 529,61	393 373,63	105,14%
Estado e outros entes públicos	1 640 533,96	2 292 279,65	3 796 386,24	3 395 882,20	-400 504,04	-10,55%
Accionistas / Sócios	5 108 261,78	5 108 261,78	0,00	0,00	0,00	100,00%
Financiamentos Obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00%
Contratos de locação financeira	12 452,71	4 416,30	15 323,62	8 896,42	-6 427,20	-41,94%
Outras contas a pagar	1 797 573,31	1 434 441,99	1 148 531,28	1 953 043,18	804 511,90	70,05%
Diferimentos	2 201 516,03	1 827 533,89	1 850 000,00	6 601 235,08	4 751 235,08	256,82%
Total Passivo corrente	11 058 807,37	10 787 970,97	7 184 397,12	12 726 586,49	5 542 189,37	77,14%
Total do passivo	23 270 034,74	24 166 593,12	21 916 695,01	24 106 881,77	2 190 186,76	9,99%
Total do Capital Próprio e do Passivo	1 243 679 158,38	1 031 201 996,62	1 264 057 209,11	1 279 083 924,03	15 026 714,92	1,19%

O valor do Activo da Sociedade era de 1 279,08 M€ a 30 de setembro de 2024, evidenciando um aumento de cerca de 35,40 M€ face ao fecho de contas de 2023 (1 243,68 M€), ou seja, cerca de 2,85%, resultado, em boa parte, do incremento desde final do ano transato e até ao final do terceiro trimestre do saldo de Clientes em 21,19 M€.

Comparando, o Activo da Sociedade a 30 de setembro de 2024 com o orçamentado a essa data, verifica-se um desvio positivo de 15,03 M€ (+1,19%) explicado, essencialmente, por uma variação positiva na rubrica de Clientes (+77,57 M€) e em Propriedades de Investimento (1,24 M€) devido ao impacto, como habitualmente não considerado em orçamento, das avaliações efetuadas no

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

final de 2023. Por outro lado, as rubricas de Inventários, Investimentos financeiros e Caixa e Depósitos à ordem ficaram aquém do orçamentado em -24,30 M€, -24,40 M€ e -16,98 M€, respetivamente.

O valor total do passivo no final do terceiro trimestre de 2024 era de 24,11 M€ (31dez23: 23,27 M€) apresentando um aumento de 9,99% face ao valor orçamentado (21,92 M€) para o mesmo período, apresentando assim uma diferença de 2,19 M€.

Os desvios registados na Demonstração da Posição Financeira entre as projeções e o real do terceiro trimestre de 2024 (1 264,06 M€ *versus* 1 279,08 M€) explicam-se, em grande parte, pelo conjunto das principais variações:

❖ **Propriedades de Investimento**

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

❖ **Inventários**

A rubrica “Inventários” totalizava em 30 de setembro de 2024 o montante de 741,46 M€, tendo registado uma diminuição de cerca de 3,17% face ao valor orçamentado de 765,77 M€. O desvio de 24,31 M€ face ao valor orçamentado é explicado, fundamentalmente, pelos seguintes efeitos resumidos no quadro abaixo:

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

		Unidade: M€
Valor estimado 31.12.2023 - Inventários		735,36
(i)	Aquisições previstas em sede de PAO cuja efetivação, até ao final de setembro de 2024, não se verificou	2,25
(ii)	Vendas previstas em sede de PAO cuja efetivação, até ao final de setembro de 2024, não se verificou	-30,40
(iii)	Dações em cumprimento para pagamento do stock de dívida de clientes não verificadas	35,4
Não capitalização nos imóveis dos custos decorrentes de várias empreitadas e impostos que se encontravam previstas, empreitadas		
(iv)	essas cuja concretização, acabou por ser protelada no tempo.	23,16
Valor previsto 30.09.2024 - Inventários (B)		765,77
Valor real 31.12.2023 - Inventários		741,49
(v)	Obras realizadas e capitalizadas no imóvel e pagamento de IMT + IS	2,85
(vi)	Vendas ou transferência de conta por motivo devolução imóvel	-2,88
Valor real 30.09.2024 - Inventários (A)		741,46
Desvio (A) - (B)		- 24,31

❖ Investimentos financeiros

O valor apresentado em 30 de setembro de 2024, na rubrica “Investimento financeiros” foi de 211,44 M€ o qual, comparado com o valor orçamentado para o mesmo período de 235,84 M€, representa um desvio de 24,40 M€. Este desvio, deve-se, por um lado, ao facto de terem sido orçamentados montante de suprimentos superiores ao verificado, e por outro lado, ao facto, de se ter previsto em sede de orçamento a concretização da operação do Miguel Bombarda, através da qual o imóvel era alienado por contrapartida de uma participação financeira no mesmo valor em UP's de um Fundo de Investimento Imobiliário (Subfundo FNRE), à semelhança do que já aconteceu com o imóvel Cabeço da Bola em novembro de 2022. Até ao final do 3º T de 2024 esta operação não se verificou.

❖ Outras Contas a receber (corrente e não corrente)

O valor de 10,94 M€ contabilizado em 30 de setembro de 2024 na rubrica “Outras Contas a Receber” (corrente e não corrente) inclui:

(i) o montante de 7,66 M€ relativo a devedores relacionados com escrituras de vendas concretizadas em exercícios passados, mas com o pagamento do preço em prestações a vencerem-se subsequentemente. Assim:

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

Unidade: M€		
OUTRAS CONTAS A RECEBER	Corrente	Não Corrente
Município de Vila Nova de Famalicão	0,32	-
Município de Valongo	0,32	-
Município de Cascais	0,20	2,31
Município de Lisboa*	4,52	-
Total	5,36	2,31

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

Os montantes apresentados refletem a mensuração pelo custo amortizado.

Relativamente ao previsto em sede de PAO 2024, a diferença é de 1,77 M€ entre o montante real (10,94 M€) e o montante orçamentado (9,17 M€). A diferença resulta, essencialmente, do registo do valor de 1,88 M€ a receber pela Estamo da DGTF relativo ao Contrato Promessa de Compra e Venda do imóvel designado Quinta da Cartuxa, uma vez que foram desanexadas as moradias dos magistrados.

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

(ii) Nesta rubrica encontra-se igualmente contabilizado o montante de 1,15 M€, relativo a obras efetuadas em 2 frações autónomas no Lgº Martim Moniz, em Lisboa, no âmbito de um Acordo Tripartido celebrado pela Sociedade com o Município de Lisboa e a ARSLVT, segundo o qual as duas frações autónomas onde se encontra a funcionar o Centro de Saúde serão adquiridas pela Sociedade e subsequentemente permutadas com a ARSLVT, sendo-lhe também integralmente

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

reembolsados os encargos decorrentes das obras efetuadas nas referidas frações, operação cuja concretização, lamentavelmente, se continua a aguardar. Por prudência, no fecho de 2022, **foi constituída uma imparidade deste montante.**

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

❖ Estado e Outros entes públicos (passivo corrente)

O valor da rubrica Estado e Outros Entes Públicos apresenta em 30 de setembro de 2024 o montante 3,40 M€ (Passivo), os quais comparam com 3,80 M€, de projeção para o período, tendo evidenciado um desvio negativo no passivo de 400,50 m€. A diferença é imaterial mas encontra-se detalhada no quadro abaixo

Efeito desvio EOEP passivo	3T 2024 Orç.	3ºT 2024Real	«»
	-3,80	-3,40	0,40
Pagamento por conta	6,87	7,67	-0,80
Pagamento Adicional por conta	1,87	2,22	-0,35
Retenção juros Cedec	0,00	0,00	0,00
Retenção na fonte	0,00	0,00	0,00
IRC periodo estimado	-12,44	-11,39	-1,05
IRS	-0,02	-0,02	0,00
Contribuições SS e CGA	-0,03	-0,05	0,02
Estimativa IMI	0,00	-0,17	0,17
Estimativa IVA pagar	-0,06	-1,67	1,61

*sinal de (-) significa verba credora

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

Unidade: Euro

ESTAMO, SA Demonstração de Resultados por Natureza	Execução 2023	Execução 9M_2023	9M_2024		9M_2024	
			Orçamento	Real	Desvios	
					Valor	%
RENDIMENTOS E GASTOS						
Vendas	785 933,66	550 000,00	36 605 925,00	472 408,27	-36 133 516,73	-98,71%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-775 684,00	-511 912,00	-30 402 847,01	-497 000,00	29 905 847,01	-98,37%
Margem bruta	10 249,66	38 088,00	6 203 077,99	-24 591,73	-6 227 669,72	-100,40%
Prestações de Serviços	42 021 320,22	27 539 099,14	35 425 204,44	30 608 883,35	-4 816 321,09	-13,60%
Fornecimentos e Serviços Externos	-3 074 408,77	-1 809 329,66	-7 483 119,61	-2 375 086,84	5 108 032,77	-68,26%
Gastos Com o Pessoal	-1 259 204,86	-721 147,49	-1 762 711,40	-1 295 830,28	466 881,12	-26,49%
Imparidade de inventários (perdas / reversões)	6 198 647,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Imparidade (investimentos financeiros)	91 782,43	91 782,43	-211 008,90	0,00	211 008,90	-100,00%
Provisões	1 323 024,93	1 323 024,93	0,00	808 077,07	808 077,07	100,00%
Imparidade (dividas a receber)	-4 411 570,73	-2 986 384,89	-3 150 000,00	-3 674 789,72	-524 789,72	16,66%
Aumentos / Reduções de justo valor	1 240 623,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Outros Rendimentos e Ganhos	13 162 681,68	9 831 350,61	9 806 483,37	10 288 449,17	481 965,80	4,91%
Outros Gastos e Perdas	-1 093 497,24	-296 437,45	-536 122,02	-170 947,11	365 174,91	-68,11%
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	54 209 647,74	33 010 045,62	38 291 803,87	34 164 163,91	-4 127 639,96	-10,78%
Gastos / Reversões de depreciação e de amortização	-81 921,01	-31 020,57	-197 480,24	-113 993,32	83 486,92	-42,28%
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	54 127 726,73	32 979 025,05	38 094 323,63	34 050 170,59	-4 044 153,04	-10,62%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	4 739 695,06	3 105 274,88	3 379 870,83	3 938 135,68	558 264,85	16,52%
Juros e Gastos Similares Suportados	-924,58	-481,93	-750,00	-10 258,10	-9 508,10	1267,75%
Resultado antes de impostos	58 866 497,21	36 083 818,00	41 473 444,46	37 978 048,17	-3 495 396,29	-8,43%
Imposto sobre o rendimento do período	-15 838 481,42	-10 848 852,35	-12 442 033,34	-11 410 129,55	1 031 903,79	-8,29%
Resultado líquido do período	43 028 015,79	25 234 965,65	29 031 411,12	26 567 918,62	-2 463 492,50	-8,49%

Apesar da conjuntura que tem vindo a afetar a atividade económica em geral, a Sociedade registava no encerramento do terceiro trimestre do ano um **Resultado Líquido positivo de cerca de 26,57 M€**, o qual corresponde a um acréscimo de 5,28% face ao período homólogo. Face às projeções (29,03 M€) a diferença negativa é de 8,49%.

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

- (i) A rubrica de **Vendas** (montante orçamentado: 36,61 M€ vs. montante real: 472,41 m€) e **Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas** (montante orçamentado: 30,40 M€ vs. montante real: 497,00 m€) apresentaram *net* um desvio negativo entre o real e o orçamentado de 6,23 M€ devido à não concretização das vendas previstas até ao final do terceiro trimestre. De referir, que o montante da venda efetuada em setembro está mensurado pelo custo amortizado.
- (ii) A rubrica de **Fornecimentos e Serviços Externos** apresentou uma redução de 68,26%, relativamente ao orçamentado, sobretudo decorrente de uma execução aquém do previsto nos trabalhos de inventariação e regularização do património imobiliário público

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

e de outras despesas por conta do ESTADO. Do ponto de vista da receita, nomeadamente os Serviços Prestados, encontram-se 13,60% abaixo do orçamentado, dado que o fee fixo já recebido pela ESTAMO foi diferido de acordo com a despesa estrutural efetiva alocada ao ESTADO, pelo que a despesa real efetuada abaixo do previsto tem correspondência com a receita diferida no mesmo período temporal.

(iii) Os **Gastos com o Pessoal** ficaram aquém do orçamentado em 466,88 m€ devido ao facto dos cerca de 30 colaboradores totais previstos para o final de 2023, apenas 23 se verificaram. A respetiva equipa de colaboradores conta, à presente data, com 29 elementos, 10 deles provenientes da extinta DGTF – Património, que entraram a 01 de setembro de 2023, essencialmente, vocacionados para funções técnicas, comerciais e jurídicas, aos quais se junta, uma equipa de gestão com 3 membros executivos.

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

ESTAMO, SA	Execução 2023	Execução 9M_2023	9M_2024		9M_2024	
			Orçamento (A)	Real	Desvios	
					Valor	%
Demonstração de Fluxos de caixa						
Actividades Operacionais:						
Recebimentos de clientes	51 108 838,77	32 648 538,34	71 773 914,11	25 572 995,46	-46 200 918,65	-64,37%
Pagamentos a Fornecedores	-3 408 638,52	-2 104 214,60	-22 087 296,64	-3 706 177,37	18 381 119,27	-83,22%
Pagamentos ao Pessoal	-1 127 499,79	-725 821,74	-1 762 711,40	-1 293 496,32	469 215,08	-26,62%
<i>Caixa gerada pelas Operações</i>	46 572 700,46	29 818 502,00	47 923 906,07	20 573 321,77	-27 350 584,30	-57,07%
Pagamento/Recebimento Imposto s/rendimento	-17 361 990,47	-9 989 123,47	-12 427 321,03	-10 242 648,36	2 184 672,67	-17,58%
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ operacional	-2 416 495,64	-1 114 023,80	-12 604 038,00	-889 043,46	11 714 994,54	-92,95%
Fluxos de caixa das actividades operacionais	26 794 214,35	18 715 354,73	22 892 547,04	9 441 629,95	-13 450 917,09	-58,76%
Actividades de Investimento						
Recebimentos provenientes de:						
Juros líquidos Cedec	93 265,62	0,00	0,00	38 222,10	38 222,10	100,00%
	93 265,62	0,00	0,00	38 222,10	38 222,10	100,00%
Pagamentos respeitantes a:						
Activos fixos tangíveis	-109 109,39	-81 380,50	-75 000,00	-24 807,39	50 192,61	-66,92%
Activos intangíveis	-285 600,65	-54 749,15	-375 000,00	-39 164,73	335 835,27	-89,56%
Investimentos Financeiros - Suprimentos a conceder	0,00	0,00	-11 597 570,58	-800 000,00	10 797 570,58	-93,10%
	-394 710,04	-136 129,65	-12 047 570,58	-863 972,12	11 183 598,46	-92,83%
Fluxos de caixa das actividades de investimento	-301 444,42	-136 129,65	-12 047 570,58	-825 750,02	11 221 820,56	-93,15%
Actividades de Financiamento						
Recebimentos provenientes de:						
Outras operações de financiamento	0,00	0,00	2 615 856,75	0,00	-2 615 856,75	-100,00%
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital próprio	0,00	0,00	12 000 000,00	8 000 000,00	-4 000 000,00	-33,33%
	0,00	0,00	14 615 856,75	8 000 000,00	-6 615 856,75	-45,26%
Pagamentos respeitantes a:						
Financiamentos obtidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00%
Contratos de locação financeira - IFRS 16	-42 543,05	-32 320,26	-21 809,67	-32 818,32	-11 008,65	50,48%
Dividendos	0,00	0,00	-5 108 261,78	-5 108 261,78	0,00	0,00%
	-42 543,05	-32 320,26	-5 130 071,45	-5 141 080,10	-11 008,65	0,21%
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	-42 543,05	-32 320,26	9 485 785,30	2 858 919,90	-6 626 865,40	-69,86%
Variações de caixa e seus equivalentes	26 450 226,88	18 546 904,82	20 330 761,76	11 474 799,83	-8 855 961,93	-43,56%
Caixa e seus equivalentes no início do período	13 815 906,71	13 815 906,71	48 390 032,83	40 266 133,59	-8 123 899,24	-16,79%
Variações ao perímetro						
Descobertos Bancários						
Caixa e seus equivalentes no fim do período	40 266 133,59	32 362 811,53	68 720 794,59	51 740 933,42	-16 979 861,17	-24,71%

Os **fluxos de caixa das atividades operacionais** registam: (i) os recebimentos associados às vendas, aos arrendamento e compensações por ocupação de espaço, que ficaram aquém do orçamentado, conforme explicado ao longo do presente documento e que afeta a tesouraria da empresa; (ii) os pagamentos aos fornecedores decorrentes da atividade operacional da empresa, nomeadamente fornecimentos e serviços externos e obras em imóveis propriedades da empresa, assim como (iii) os pagamentos de impostos, nomeadamente, IRC, IMI, IMT e outros.

Os **fluxos de caixa das atividades de investimento** previam um montante de 375,00 m€ para a aquisição de um software de gestão de imóveis, verba que até à data teve 39,16 m€ de execução. Nestes fluxos também se registam as verbas com a aquisição de equipamento informático, administrativo que até ao final do terceiro trimestre verificou um desvio positivo de 50,19 m€ face ao montante orçamentado de 75,00 m€. Nestes fluxos, durante o terceiro trimestre, também, foi considerado um montante de 11,60 M€ para fazer face a empréstimos a conceder. Este montante foi considerado na sequência da reestruturação societária da ESTAMO ocorrida no final de 2023, a Sociedade passou a ser responsável pelo financiamento das suas duas novas participadas: CONSEST e Arco Ribeirinho do Sul (ARS). Até ao final do terceiro trimestre apenas foram concedidos à CONSEST o montante de 800 m€ a título de suprimentos.

Os **fluxos de caixa das atividades de financiamento** englobam as atividades que têm como finalidade alterações na dimensão e composição do capital próprio contribuído e nos empréstimos obtidos pela entidade. Até ao final do terceiro trimestre nada do que se orçamentou foi verificado. Foi considerado, nesta atividade, para além da receita das verbas do PRR – Seia (previsto final 3º T 2024: 2,62 M€), o recebimento de 12,00 M€ pela realização do aumento de capital em cash a receber trimestralmente em tranches iguais no final de cada trimestre – tranches no montante de 4,00 M€. Já foi realizado 8,00M€ do capital subscrito no ano anterior.

7. PERSPETIVAS DE NEGÓCIO PARA O TRIMESTRE SEGUINTE

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

Negócio Próprio

- Foco na manutenção da elevada taxa de ocupação atual e rendibilização da carteira da ESTAMO através da antecipação de saída de inquilinos, especialmente os que venham a ser transferidos para a antiga sede da CGD;
- Verificou-se no final de setembro a saída do ICNF do imóvel sito na Av. da República, 16, indo esta entidade, como indemnização, pagar um ano de rendas (valor devolvido “pro-rata” se durante este período a ESTAMO conseguir arrendar de novo o imóvel);
- Encontram-se em várias fases de negociação, ofertas de alienação de ativos imobiliários que a ESTAMO considera não se enquadrarem no seu “core business” atual e futuro, nomeadamente um conjunto de lojas (imóveis comerciais) onde se encontravam Serviços de Finanças deslocalizados, entretanto para outras instalações (maioritariamente Lojas do Cidadão), tendo a ESTAMO perdido já a receita das respetivas rendas. Neste particular realce-se a alienação, no terceiro trimestre, ao Município respetivo do antigo Serviço de Finanças de Valongo / Ermesinde. Adicionalmente, estima-se, no último trimestre de 2024 a escrituração dos imóveis produto da campanha de vendas lançada durante o 3º trimestre de 2024 com um conjunto de 3 imóveis a que poderá juntar-se, a eventual contratualização da alienação do imóvel da Rua de Santa Catarina no Porto (imóvel com CPCV já contratualizado e escritura esteve marcada para os últimos dias de julho, mas à qual o comprador não compareceu);
- O programa PAS está neste momento suspenso e a aguardar definição pela Tutela do caminho a seguir. Até ao 3º trimestre de 2024 a ESTAMO participou, em consonância com o IHRU, no pilar “arrendar para subarrendar” do Programa Mais Habitação. Até

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

setembro e desde o início do programa foram contratualizados 278 arrendamentos ao abrigo do mesmo, tendo a ESTAMO faturado 494,5 m€ em comissões próprias (incluindo IVA) e 360,2 m€ em comissões de mediação;

- O último trimestre de 2024 será ainda fundamental para a operacionalização da cessão da posição contratual do contrato celebrado no âmbito dos projetos do PRR – Alojamento de Estudantes, para uma outra entidade pública, mais especificamente do projeto de Seia, tendo o projeto de Santarém sido abandonado (nunca foi contratualizado) pelo seu elevado custo relativamente ao benefício a extrair. Relativamente ao projeto da Avenida 5 de outubro, foi decidido superiormente não avançar com o mesmo;
- A empreitada da Rua Direita do Viso foi iniciada no primeiro trimestre de 2024 e tem o prazo de 1 ano, pelo que será executada quase integralmente durante este ano. O projeto materializa-se na adaptação deste imóvel como sede da Direção Executiva do SNS, estando a decorrer a bom ritmo e dentro dos prazos previstos;
- Na vertente da promoção imobiliária, em linha com o sucedido desde há vários anos, continuarão a ser desenvolvidas operações urbanísticas sempre que das mesmas resulte o incremento do valor dos ativos delas objeto, seja pelo incremento das áreas de construção respetivas, seja pelo incremento do prémio associado à diminuição do risco para terceiros eventualmente interessados. Obviamente, tendo em conta que muitas das operações urbanísticas que se encontravam em curso tinham por alvo ativos, entretanto retirados por lei da gestão da Sociedade, os custos a elas relativos serão provavelmente perdidos, até porque visando o *highest and best use* do ativo e não, como será presentemente o caso, a respetiva utilização para fins sociais.

Negócio por Conta do ESTADO

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

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

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

Já durante o segundo trimestre de 2024 entraram dois colaboradores adicionais, um para a área jurídica e um outro para a área técnica (manutenção e obras), ficando a ESTAMO com um total de 30 colaboradores. Durante o terceiro trimestre de 2024 foi efetuado um só recrutamento, de um colaborador para a área patrimonial, nomeadamente para o trabalho relativo ao carregamento de imóveis no REM, tendo a Sociedade visto sair dois colaboradores: um por demissão a seu pedido, e outro para assumir funções na Administração do acionista, o que implica que à data do final do terceiro trimestre, o número de colaboradores da ESTAMO é de 29.

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

- A ESTAMO continuará o trabalho de capacitação da sua estrutura, não só do ponto de vista humano, mas de sistemas de informação, condição fundamental para garantir que a Sociedade é capaz de gerir o fluxo de trabalho que as novas atribuições implicam;
- O quarto trimestre de 2024, mais do que um tempo de negócio, será um tempo de continuar a conhecer a nova realidade, organizar a empresa e definir procedimentos.

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

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

Durante o terceiro trimestre de 2024 continuaram a ser inseridos / cadastrados no REM (denominação da aplicação de gestão de imóveis adquirida) imóveis de vários proprietários públicos, estando já inseridas integralmente as carteiras da ESTAMO e da CONSEST. A esta data estão já inseridos cerca de 1.948 imóveis, dos quais 419 da ESTAMO, 4 da CONSEST e os restantes 1.525 do ESTADO e outras entidades públicas.

8. EVOLUÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS E INVESTIMENTOS PARA 2024

8.1. EVOLUÇÃO DO PLANO DE RECURSOS HUMANOS

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

- a) No final de 2018 a ESTAMO tinha 10 colaboradores;
- b) Em março 2019, saiu uma colaboradora no âmbito de uma cedência por interesse público a um serviço do Estado, outro colaborador saiu em agosto por reforma e, finalmente, ocorre nova saída em novembro ao abrigo do regime de cedência para um Gabinete governativo;
- c) As três saídas verificadas em 2019 apenas foram parcialmente compensadas pela integração, igualmente a título definitivo, em janeiro desse ano, de um colaborador cedido pela FUNDIESTAMO, o qual igualmente já colaborava com a Sociedade no âmbito de um acordo de cedência parcial e cujo custo era por ela já suportado em 80%;
- d) No final de 2019, a ESTAMO contava assim com 8 colaboradores;
- e) Em janeiro de 2020, foi integrada uma colaboradora da FLORESTGAL, que já estava alocada em 50% à ESTAMO por via do acordo de recursos partilhados entre ambas as entidades e cujo custo estava já em 50% refletido em FSE's, elevando-se, assim, para 9 o número de colaboradores da Sociedade;
- f) Desde a integração da colaboradora referida no ponto e) e até junho de 2022 não houve qualquer alteração no quadro de pessoal da ESTAMO, mantendo-se a Sociedade com os mesmos 9 colaboradores;
- g) Em julho e setembro de 2022 foram integrados dois novos colaboradores, conforme previsto no PAO de 2022 - Alteração, que foi devidamente aprovado por Despacho do Sr. Ministro das Finanças de 31 de agosto de 2022, uma colaboradora para a assessoria do CA e um colaborador para a área técnica, mais concretamente para área das avaliações e análise económica de projetos. Os referidos colaboradores foram recrutados, por Acordo de Cedência de Interesse Público, passando o quadro de pessoal para 11 colaboradores;
- h) Foi concluída com sucesso a negociação para a saída, por cessação do contrato de trabalho, de uma colaboradora que se encontrava de baixa prolongada desde agosto de

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

2021, passando, após o término deste processo (concluído já em outubro de 2022), o número de colaboradores da ESTAMO a ser de 10, número que se manteve até final de 2022;

- i) Entrada de três novos colaboradores durante o primeiro semestre de 2023, cujas contratações foram aprovadas em sede de PAO 2023;
- j) Saída por reforma durante o segundo trimestre de 2023 de uma colaboradora, perfazendo um total de 12 colaboradores no final do primeiro semestre de 2023;
- k) Entrada de 10 novos colaboradores a 01-09-2023, todos provenientes da DGTF – Património, o que faz com que o nº de colaboradores da ESTAMO seja a essa data de 22;
- l) Durante o último trimestre de 2023 deu-se a entrada de uma nova colaboradora para a área de património / cadastro, colocando o número de colaboradores em 23, número com que a Sociedade fechou o ano de 2023;
- m) Como já referido no ponto anterior a ESTAMO viu, durante o primeiro trimestre de 2024 o seu quadro de pessoal incrementar-se em 5 novos colaboradores (4 por recrutamento externo e 1 por retorno à Sociedade), fechando o primeiro trimestre com 28 colaboradores;
- n) Já durante o segundo trimestre de 2024 entraram dois novos colaboradores recrutados no mercado, um para a área jurídica e um outro para a área técnica, o que coloca o nº de colaboradores da ESTAMO em junho de 2024 nos 30 colaboradores;
- o) Como já anteriormente referido, o terceiro trimestre de 2024 trouxe duas saídas e uma entrada, pelo que o número de colaboradores ficou no final de setembro em 29.

Como era expeável e estava devidamente orçamentado, os gastos com o pessoal sofreram um aumento global YoY de 79,69%, isto é 574,7 m€ face ao período homologo, explicado pelo incremento líquido do quadro de pessoal da Sociedade em 17 colaboradores.

8.2. EVOLUÇÃO DA RECUPERAÇÃO DO STOCK EM DÍVIDA

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrou o terceiro trimestre de 2024 com um saldo de Dívida líquida de Clientes de cerca de 124,16 M€ (valor líquido de imparidades) montante 20,56% superior ao verificado no final de 2023 no montante de 102,96 M€.

Para a variação ocorrida entre o final de 2023 e o final do terceiro trimestre de 2024 contribuiu decisivamente o facto da taxa de recebimento média ter ficado somente nos 42,5%, não se tendo verificado neste período qualquer amortização extraordinária de clientes, mantendo-se a trajetória ascendente do saldo de clientes.

Como já referido no início do presente documento, o nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo da primeira metade do ano, no valor de 1,78 M€ (versus uma faturação mensal de rendas e compensações de 4,18 M€), traduz-se numa taxa de recebimento mensal média de 42,5%, no final do terceiro trimestre de 2024, o que representa um incremento em termos absolutos de 0,175 M€ relativamente ao período homólogo do ano anterior.

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

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

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

Apresenta-se em seguida a lista dos maiores devedores da sociedade e montantes de dívida brutos (incluindo juros de mora e indemnizações) a 30 de setembro de 2024 que **perfazem 76,43% da dívida bruta atual de clientes:**

IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça	51,12 M€
GEPAC – Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Cultural	28,60 M€
ARSLVT – Ad. Regional de Saúde - LVT	9,95 M€
DGRDN - Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional	17,81 M€
Sub-total	107,48 M€
Total Dívida Clientes Bruta	140,62 M€
Total Dívida Cliente balanço líquida de imparidade	124,16 M€

8.3. EVOLUÇÃO DO PROJETO PIP E OUTRAS ATIVIDADES PÚBLICAS

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

permaneçam no portfolio da Sociedade, enquanto estratégia de maximização de valor desses mesmos ativos.

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

Este aumento é incontornável tendo em conta que a ESTAMO terá a seu cargo, para além da sua carteira própria, um conjunto mais vasto de imóveis sob gestão, que neste momento não é ainda identificável, mas que implicará, por certo, a assunção de custos em matéria de estudos, projetos e pareceres, fundamental para que se garanta a sua boa gestão e valorização.

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

A ESTAMO prosseguiu o processo de alteração e customização do projeto SIGPIP à nova realidade, esperando-se que o contrato de financiamento PRR respetivo seja assinado no início do último trimestre de 2024.

8.4. RESTANTES SERVIÇOS PRESTADOS AO ESTADO

Entre 2019 e 2023 decorreram os trabalhos relativos ao “projeto-piloto” iniciado em setembro de 2019, abarcando no início 138 imóveis, aos quais foram, pela DGTF, adicionados mais 91 em

2020, 31 em 2021, 100 em 2022 e 26 já em 2023, perfazendo um total de 386 imóveis no final de 2023.

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

Atualmente já se encontram inseridos na nova aplicação cerca de 1.948 imóveis públicos, sendo que estão em regularização 241 deles. O ritmo de inventariação é exetável que aumente consideravelmente nos próximos meses, especialmente se a ESTAMO receber do IRN, informação que lhe permita inserir imóveis na aplicação REM de uma forma massiva, algo que já foi objeto de acordo entre as partes. Da AT, a ESTAMO já recebeu, no segundo trimestre de 2024, a informação solicitada (matrizes em nome do ESTADO ou de entidades públicas específicas) com as quais tem sido possível acelerar a inventariação de imóveis públicos no sistema adquirido para o efeito.

Assim, e em razão dos fatores atrás apontados, a execução da despesa neste segmento foi no período de 2019-2023 de 714 m€, a despesa global estimada em 2024 para este projeto é de 0,5M€, sendo que este último valor tem em consideração a aceleração do projeto que se verificará, como atrás referido.

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

Se analisarmos os meses decorridos do ano de 2024 constata-se que a despesa suportada neste âmbito foi de 243,3 m€, o que implica que desde o início do projeto a despesa efetiva total foi de 958 m€.

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

- Articulando com a *Timestamp* a construção de uma plataforma informática que recebe e trata toda a informação relativa aos imóveis a integrar o referido Programa que funcionará como repositório de toda a informação;
- Dinamizando comercialmente e assinado Protocolos com as principais redes de mediadoras que operam em Portugal de forma potenciar o número de imóveis a integrar o Programa;
- Dinamizando comercialmente e assinado Protocolos com Entidades do Setor Social de forma potenciar o número de imóveis a integrar o Programa;
- Estabelecendo em consonância com o IHRU, as regras de articulação entre as duas entidades;
- Efetuando vistorias a um conjunto alargado de imóveis cujos proprietários pretendem integrar no Programa.

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

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

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

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

A Sociedade tem estado empenhada, desde a publicação do DL 60/2023 em alterar os procedimentos, processos e sistemas que transitam da antiga DGTF – Património, que é fundamental para garantir a redução do nº de pendências e uma melhoria de serviço. Assim, no terceiro trimestre de 2024, foi implementado em toda a ESTAMO o sistema de gestão documental Edoclink (que já era utilizado na DGTF – Património), estando em fase de descontinuação o sistema anteriormente utilizado (Filedoc). Estão a desenvolver-se as ligações entre este sistema de gestão documental e o REM.

Já foram anunciadas, durante o segundo trimestre de 2024 e após a tomada de posse no novo Governo, a atribuição à ESTAMO de responsabilidades adicionais, nomeadamente as

correspondentes à extinção das UGP's – Unidades de Gestão Patrimonial, até aqui acopladas às Secretarias Gerais dos Ministérios, não sendo para já possível determinar todas as consequências do ponto de vista de organização interna que esta medida poderá trazer à Sociedade.

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

CAPÍTULO II - CONTABILIDADE PÚBLICA / ORÇAMENTAL

9. ANÁLISE DOS CAPÍTULOS DA RECEITA

No terceiro trimestre de 2024 a atividade da Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento, e por transferências correntes e de capital da DGTF no âmbito da gestão do património do Estado.

O quadro seguinte apresenta, resumidamente, a execução orçamental da receita prevista *versus* receita arrecadada no 3.º trimestre de 2024 (valores acumulados), continuando a ressaltar a receita por cobrar de anos anteriores:

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

Controlo Orçamental da Receita – Terceiro trimestre 2024

Euros

Classificação económica		Previsões iniciais (3)	Previsões corrigida (4)	Receitas por cobrar no início do ano (5)	Receitas liquidadas (6)	Liquidações anuladas (7)	Receitas cobradas brutas do ano e de anos anteriores (8)	Receita cobrada líquida (9)	Receitas por cobrar no final do ano (10)=(5)-(6)- (7)-(8)	Grau de execução orçamental das receitas	
Código (1)	Descrição (2)									Face às Prev. Iniciais (11)=(9)/(3)	Face às Prev. Corrigidas (12)=(9)/(4)
SUBDIVISÃO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		195 953 008	225 123 062	127 841 311	79 783 075	3 585 418	50 395 222	50 395 222	153 643 746	26%	22%
Fonte de Financiamento 513		192 700 570	221 870 624	127 841 311	79 783 075	3 585 418	50 395 222	50 395 222	153 643 746	26%	23%
04	TAXAS, MULTAS E O. PENALIDADES	100 000	2 116 808	12 083 600	3 780 114	0	220 706	220 706	15 643 008	221%	10%
05	RENDIMENTOS DA PROPRIEDADE	0	2 153 182	2 105 951	534 952	0	38 222	38 222	2 602 681	n.d.	2%
07	VENDA BENS E SERVIÇOS CORRENTES	95 402 717	95 402 717	106 293 555	41 508 505	3 585 418	16 230 037	16 230 037	127 986 606	17%	17%
08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	0	0	0	83	0	83	83	0	n.d.	n.d.
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTO	81 197 853	81 197 853	7 358 204	957 000	0	903 753	903 753	7 411 452	1%	1%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	25 000 000	0	25 000 000	0	25 000 000	25 000 000	0	n.d.	100%
13	OUTRAS RECEITAS DE CAPITAL	16 000 000	16 000 000	0	8 000 000	0	8 000 000	8 000 000	0	50%	50%
15	REP.N/ABATIDAS PAGAMENTOS	0	64	0	2 420	0	2 420	2 420	0	n.d.	3782%
Fonte de Financiamento 483 (PRR)		3 252 438	3 252 438	0	0	0	0	0	0	0%	0%
10	TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	3 252 438	3 252 438	0	0	0	0	0	0	0%	0%
SUBDIVISÃO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTAD		14 040 242	18 818 722	0	12 994 559	0	12 994 559	12 994 559	0	93%	69%
Fonte de Financiamento 319 e 541		13 682 879	18 461 359	0	12 994 559	0	12 994 559	12 994 559	0	95%	70%
06	TRANSF. CORRENTES - ADM. CENTRAL - ESTADO	12 662 403	12 662 403	0	8 216 079	0	8 216 079	8 216 079	0	65%	65%
07	VENDA BENS E SERVIÇOS CORRENTES	1 020 476	1 020 476	0	0	0	0	0	0	0%	0%
10	TRANSF. CAPITAL - ADM. CENTRAL - ESTADO	0	4 778 480	0	4 778 480	0	4 778 480	4 778 480	0	n.d.	100%
Fontes de Financiamento 483 e 484 (PRR)		357 363	357 363	0	0	0	0	0	0	0%	0%
06	TRANSF. CORRENTES - ADM. CENTRAL - ESTADO	357 363	357 363	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Fonte de Financiamento 522:		0	15 002 023	0	15 001 021	0	15 001 021	15 001 021	0	n.d.	100%
11	ATIVOS FINANCEIROS	0	13 737 374	0	13 736 373	0	13 736 373	13 736 373	0	n.d.	100%
16	SALDO DA GERÊNCIA ANTERIOR	0	1 264 649	0	1 264 648	0	1 264 648	1 264 648	0	n.d.	100%
TOTAL FF 319, 483, 484, 513 e 541		209 993 250	258 943 807	127 841 311	107 778 655	3 585 418	78 390 802	78 390 802	153 643 746	37%	30%

9.1. Vendas de Imóveis

No 3.º T 2024 foi alienado o prédio urbano, na freguesia de Ermesinde, pelo total de 497,00 m€, do qual foi recebido em setembro de 2024, o montante de 150,00 m€. A rubrica é também composta pelo valor de 460,00 m€, recebido em junho de 2024, referente à celebração de um Contrato Promessa Compra e Venda e Permuta para a alienação de três prédios no Porto, a título de sinal. O montante remanescente diz respeito às prestações vencidas do ano de 2024 devido pelo município de Cascais, de 293,75 m€, que foram recebidas até ao final do 3º T de 2024.

9.2. Rendas e Compensações

O agrupamento “07 – Vendas de bens e serviços correntes” reflete a execução em cerca de 17% face às previsões iniciais e corrigidas no 3ºT de 2024 de rendas e compensações. Uma vez mais, a execução orçamental do 3ºT reflete, no essencial, as dificuldades crónicas na execução da cobrança das dívidas de rendas e compensações por ocupação de imóveis por parte de

Entidades Públicas, sobejamente detalhadas no presente documento e em múltiplos documentos de reporte que o antecederam.

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

9.3. Outras Receitas

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

- ❖ O agrupamento “04 – Taxas, multas e outras penalidades”, reflete a faturação e pagamento de indemnizações por mora no pagamento das rendas vencidas, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil;
- ❖ O agrupamento “05 – Rendimentos da propriedade” diz respeito aos montantes da atualização do preço e aos juros de mora aplicados à dívida da CML desde 2019 a 2023, que subsistem por pagar. O montante de 38,22 m€ diz respeito aos recebimentos dos juros ilíquidos pelo reembolso das aplicações CEDIC - Certificados Especiais de Dívida de Curto Prazo;
- ❖ O agrupamento “06 – Transferências Correntes – Adm. Central – Estado” respeita ao montante recebido de 8,21 M€ referente à componente fixa da remuneração de gestão da

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

ESTAMO prevista no DL 60/2023, de 24 de julho, e conforme despacho n.º 307/2024-SETF, de 31 de julho;

- ❖ A execução do agrupamento “10 – Transferências de Capital – Adm. Central – Estado”, no montante de 4,78 M€, diz respeito à transferência efetuado pela DGTF para a ESTAMO, entidade que celebrou o contrato em representação do Estado, no âmbito do Despacho n.º 9366/2024, de 8 de agosto, o qual autorizou a aquisição onerosa para o Estado do direito de propriedade de 5 parcelas destinadas à construção do futuro Hospital de Todos-os-Santos;
- ❖ O valor recebido na RCE “11 – Ativos financeiros”, de 38,74 M€ advém do reembolso das aplicações CEDIC subscritas no ano transato;
- ❖ A RCE “13 – Outras receitas de capital”, no montante dos 8,00M€, respeita à realização de 50% do aumento do capital social subscrito em 2023 pela PARPÚBLICA;
- ❖ O montante cobrado no agrupamento “15 – Reposições não Abatidas aos Pagamentos” respeita à devolução de taxas e impostos pagos em anos anteriores;
- ❖ O agrupamento “16 – Saldo da gerência anterior”, no montante de 1,26 M€, expurgado da componente de operações de tesouraria, foi integrado em receita no valor transitado, tendo em conta que a ESTAMO é uma Entidade Pública Reclassificada (EPR).

10. ANÁLISE DOS AGRUPAMENTOS DA DESPESA

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

Controlo Orçamental da Despesa – Terceiro trimestre 2024

Euros												
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 - cativos (12)=(8)/[(3)-(5)+(6)]	Face à Dot. Corrigida - cativos (12)=(8)/[(4)-(5)+(6)]
SUBDIVISÃO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		171 456 543	171 456 543	13 068 913	1 370 773	36 438 517	21 997 814	123 319 886	137 760 589	14 440 703	14%	14%
Fonte de Financiamento 513		168 204 105	168 204 105	13 068 913	1 370 773	36 438 517	21 997 814	120 067 448	134 508 151	14 440 703	14%	14%
01	DESPESAS COM O PESSOAL	2 332 782	2 332 782	0	0	1 438 063	1 366 943	894 719	965 839	71 120	59%	59%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	9 960 151	17 131 240	8 863 810	1 370 773	3 245 846	1 842 385	6 392 357	7 795 818	1 403 461	75%	19%
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	400 000	400 000	0	0	0	0	400 000	400 000	0	0%	0%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	23 621 875	23 648 575	4 205 103	0	16 253 645	11 157 442	3 189 827	8 286 030	5 096 202	57%	57%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	77 613 507	70 415 718	0	0	9 592 702	1 722 782	60 823 016	68 692 936	7 869 920	2%	2%
09	ATIVOS FINANCEIROS	49 167 528	49 167 528	0	0	800 000	800 000	48 367 528	48 367 528	0	2%	2%
11	OUTRAS DESPESAS DE CAPITAL	5 108 262	5 108 262	0	0	5 108 262	5 108 262	0	0	0	100%	100%
Fonte de Financiamento 483 (PRR)		3 252 438	3 252 438	0	0	0	0	3 252 438	3 252 438	0	0%	0%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	3 252 438	3 252 438	0	0	0	0	3 252 438	3 252 438	0	0%	0%
SUBDIVISÃO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO		14 040 242	17 788 775	7 957 905	0	6 753 287	5 024 679	3 077 583	4 806 191	1 728 608	83%	51%
Fonte de Financiamento 319 e 541		13 682 879	17 431 412	7 957 905	0	6 753 287	5 024 679	2 720 220	4 448 828	1 728 608	88%	53%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	8 592 403	8 936 303	7 957 905	0	253 539	163 393	724 859	815 005	90 146	26%	17%
06	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	1 020 476	1 622 703	0	0	1 622 703	5 888	0	1 616 815	1 616 815	1%	0%
07	AQUISIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	4 070 000	6 872 406	0	0	4 877 046	4 855 398	1 995 360	2 017 008	21 648	119%	71%
Fontes de Financiamento 483 e 484 (PRR)		357 363	357 363	0	0	0	0	357 363	357 363	0	0%	0%
02	AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	357 363	357 363	0	0	0	0	357 363	357 363	0	0%	0%
TOTAL FF 319, 483, 484, 513 e 541		185 496 785	189 245 318	21 026 818	1 370 773	43 191 804	27 022 493	126 397 469	142 566 780	16 169 311	16%	16%

10.1. Agrupamento 01 - Despesas com o pessoal

A execução em 59% da despesa orçamentada em gastos com pessoal, face ao previsto deve-se ao facto dos cerca de 30 colaboradores totais previstos para o final de 2023, apenas 23 se verificaram. A respetiva equipa de colaboradores conta, à presente data, com 29 elementos, 10 deles provenientes da extinta DGTF – Património, que entraram a 01 de setembro de 2023, essencialmente, vocacionados para funções técnicas, comerciais e jurídicas, aos quais se junta, uma equipa de gestão com 3 membros executivos.

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

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

A despesa executada no agrupamento 02 “Aquisição de Bens e Serviços”, o qual congrega parte importante da atividade operacional da Sociedade e da administração do património do Estado (APE), foi de 19% face à dotação corrigida expurgada de cativos/descativos.

No ano de 2024 mantém-se a continuidade do paradigma subjacente à missão da Sociedade, e à sua colaboração com o Estado, o que implicará um aumento de despesa, corrente, nomeadamente do Agrupamento 02 – Aquisição de bens e serviços, em ambas as atividades. Para esse efeito, estimou esta Sociedade na sua atividade principal, nesse agrupamento – aquisição de bens e serviços -, um total de despesa no montante de 9,96 M€, estimativa esta assente, não apenas nos valores reais de 2023, mas também, e essencialmente, nas necessidades orçamentais decorrentes de um conjunto de atribuições previstas em sede de orçamento, a que a Sociedade terá de responder no corrente exercício de 2024 relativas às atribuições da ESTAMO.

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

Na prática, a Sociedade viu-se na situação insustentável de ter um valor de despesa disponível neste agrupamento (Agrupamento 02) quase nula por não poder executar.

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

Como referido nos anteriores relatórios de execução, estão já em curso, e em fase muita adiantada de concretização, um conjunto de projetos e empreitadas, previstos no PAO 2024, no qual se destaca a empreitada do Viso, para instalação da Direção executiva do SNS, assim como outras empreitadas de menor dimensão, especialmente em imóveis da ESTAMO. No que diz respeito a imóveis do ESTADO não estão previstas obras de elevada dimensão até final do corrente ano, exceto a eventual comparticipação nas obras do Forte de São Filipe em Setúbal. Relativamente aos projetos PRR - Alojamentos de Estudantes os mesmos não tiveram evolução nos últimos três meses e estima-se que até final do ano se efetuem as cessões das posições contratuais nos contratos de financiamento a uma outra entidade pública.

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

Neste sentido, no decurso do primeiro semestre de 2024 foram solicitados dois pedidos, o primeiro de utilização temporária de receita de saldos transitados, por integração parcial do saldo de gerência na subdivisão 02 – APE, considerando que a ESTAMO/Estado ainda não tinha receita cobrada nas respetivas fontes de financiamento e a cativação no agrupamento foi de mais de 90%, pedido ainda não autorizado, tendo em conta o Despacho do Senhor Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças, de 28 de junho de 2024, exarado na Informação n.º 745/2024/NP, da Secretaria-Geral do Ministério das Finanças, o qual se transcreve: “Visto. Concordo com o proposto, atentos os fundamentos e pressupostos aduzidos. Remeta-se à SGMF, para os devidos efeitos, designadamente para obtenção de autorização do Senhor SEAO. Dê-se conhecimento à Estamo.” O segundo pedido relacionado com uma alteração orçamental a reforçar o agrupamento 02 por contrapartida do agrupamento 07, de 5,3 M€ e descativação

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

parcial de 1,37 M€ na subdivisão 01 – atividade principal da ESTAMO, devidamente autorizado por Despacho n. 271/2024-SETF, de 17 de julho de 2024.

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

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

De referir também que, desde que integrada no perímetro de consolidação do Orçamento do Estado, nunca esta Sociedade evidenciou qualquer atuação que pudesse comprometer o respetivo alinhamento e identificação com o propósito de equilíbrio das contas públicas, superando sempre, fosse do lado da receita (a mais) fosse do lado da despesa (a menos) as metas orçamentais a que se propôs.

Neste agrupamento de fornecimento e serviços externos encontra-se retratada boa parte da atividade operacional corrente da Sociedade: promoção de levantamentos topográficos e

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

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

10.3. Agrupamento 03 - Juros e outros encargos

Foi orçamentado um montante de juros a pagar no valor de 400,00 m€, que corresponde aos juros de mora relativos a uma possível contingência em sede de IMT sobre imóveis já alienados calculados até final do presente ano económico, mas que ainda não teve qualquer execução.

10.4. Agrupamento 06 - Outras despesas correntes / Impostos

Este agrupamento regista o pagamento do Imposto sobre o Rendimento do Exercício (IRC) relativo ainda ao ano de 2023. Regista, também, as liquidações do pagamento por conta e adicional por conta, IVA, Imposto do Selo, IMI e AIMI.

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

Relatório de controlo orçamental e de acompanhamento da atividade 3º T 2024

O agrupamento 07 “Aquisição de Bens de Capital”, na sua atividade principal, espelha as intervenções (capitalizáveis) nos imóveis. Esta verba não passou de 2% face à dotação corrigida. Já no que respeita à subdivisão 02 – Administração do Património do Estado, a execução verificada foi de 71% face à dotação corrigida respeita, essencialmente, à aquisição onerosa para o Estado do direito de propriedade sobre cinco parcelas de terreno com a área total de 28.000 m², pertencentes ao Município de Lisboa, no montante de 4,78 M€.

10.6. Agrupamento 09 - Ativos financeiros

Este agrupamento prevê a aquisição de diversas participações financeiras, bem como a atribuição de suprimentos a participadas da ESTAMO. A execução acumulada até ao final do 3ºT respeita à concessão, a título de suprimentos, à CONSEST, no valor de 800,00 m€.

10.7. Agrupamento 11 – Outras despesas de capital

No agrupamento 11 foi registado o pagamento à acionista PARPÚBLICA de 5,11 M€ referente a dividendos resultantes do lucro obtido no exercício de 2022, em obediência ao disposto no art.º 294º da lei comercial.

Lisboa, 31 de outubro de 2024

O Conselho de Administração

António Inácio de Carvalho Furtado

Presidente

Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira

Vice-Presidente

José Realinho de Matos

Vogal Executivo

RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSELHO FISCAL