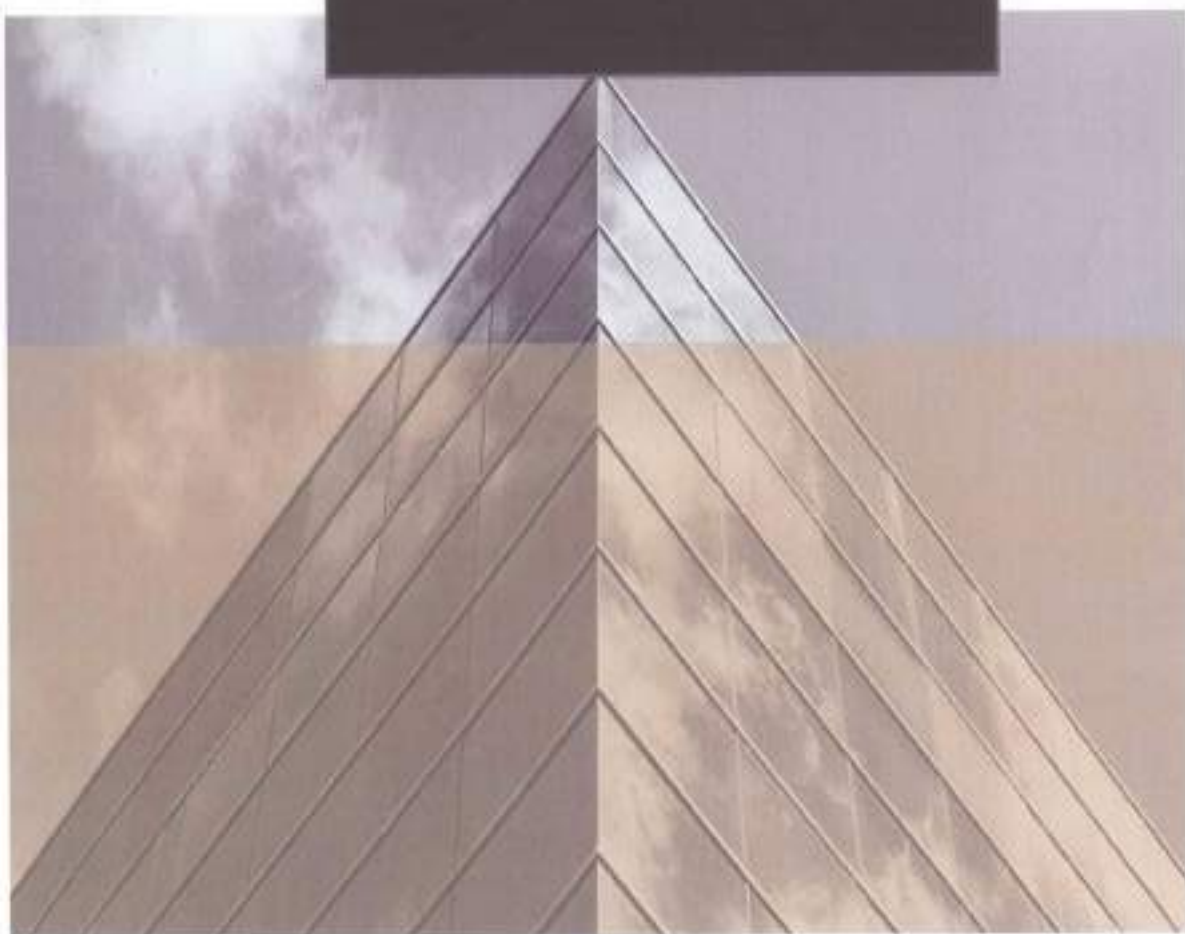




ESTAMO

PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

**DOCUMENTO DE PRESTAÇÃO
DE CONTAS
EXERCÍCIO DE 2024**



Handwritten signature and initials.

ÓRGÃOS SOCIAIS

Conselho de Administração

Dr. António Inácio de Carvalho Furtado - Presidente

Dra. Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira – Vice-Presidente

Revisor Oficial de Contas

Vítor Almeida & Associados - SROC, Lda.

Representada pelo Dr. Vítor Manuel Baptista de Almeida - ROC nº 691

Conselho Fiscal

Dr.ª Maria de Fátima Pereira Vinagre - Presidente

Dr. Rui Miguel Ferreira Ribeiro Neve Nunes Antunes - Vogal

Dra. Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto - Vogal

Mesa da Assembleia-geral

Dr. José do Espírito Santo Menezes e Teles – Presidente

Dr.ª Marta Sofia Cravo Inácio - Secretária

Índice

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....	8
1. Introdução	9
2. Enquadramento Macro.....	41
3. Organização e Regulamentos.....	53
4. Vendas de Imóveis	55
5. Compra de imóveis.....	57
6. Promoção, Construção Nova e Reabilitação	59
7. Arrendamentos	61
8. Atividade por conta do ESTADO	63
9. Saldo de Clientes	88
10. Financiamento.....	89
11. Demonstração de Resultados.....	91
12. Proposta de Aplicação de Resultados.....	93
13. Informação sobre o Governo da Sociedade	94
14. Deliberações do Conselho de Administração.....	94
15. Contencioso.....	94
16. Sustentabilidade	95
17. Outros assuntos	95
17. Perspetivas para 2025 e factos relevantes entretanto ocorridos– Orientações de Gestão	96
18. Nota Final	98

Handwritten initials and signature in the bottom right corner.

II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES E DISPOSIÇÕES LEGAIS	100
1. OBJETIVOS DE GESTÃO E PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO	101
2. GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO	126
3. LIMITE DE CRESCIMENTO DO ENDIVIDAMENTO	127
4. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS.....	127
5. CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO ACIONISTA E RESULTADOS OBTIDOS	129
6. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS.....	129
7. REMUNERAÇÕES E OUTRAS REGALIAS	129
8. ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO (EGP)	133
9. DESPESAS NÃO DOCUMENTADAS	134
10. RELATÓRIO SOBRE REMUNERAÇÕES	134
11. PLANO PARA A IGUALDADE.....	134
12. CÓDIGO DE CONDUTA, PLANO DE PREVENÇÃO DE RISCOS E INFRAÇÕES CONEXAS E RELATÓRIO ANUAL SOBRE A PREVENÇÃO DA CORRUPÇÃO	134
13. CONTRATAÇÃO PÚBLICA	135
14. SISTEMA NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS.....	136
15. EFICIÊNCIA OPERACIONAL E EVOLUÇÃO DOS GASTOS OPERACIONAIS..	136
16. RECURSOS HUMANOS E MASSA SALARIAL	138
17. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOUREARIA DO ESTADO (UTE)	139
18. AUDITORIA DO TRIBUNAL DE CONTAS	140
19. DEMONSTRAÇÃO NÃO FINANCEIRA.....	140
20. INFORMAÇÃO A CONSTAR NO SITE DO SEE	140
21. SISTEMATIZAÇÃO DO CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS	141

III.1 DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023.....	145
III.2 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA DE 2024 E 2023 ..	146
III.3 DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2024 E 2023.....	147
III.4 DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2024 E 2023	148
III.5 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO DE 2024 E 2023	149
III.6 NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	150
1. ATIVIDADE ECONÓMICA DA ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.	150
2. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS	151
2. a. BASES DE APRESENTAÇÃO.....	151
2. b. ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS	152
2 bi. - NOVAS NORMAS, INTERPRETAÇÕES E ALTERAÇÕES, COM DATA DE ENTRADA EM VIGOR A PARTIR 01 DE JANEIRO DE 2024.....	152
3. Políticas de gestão do risco financeiro	177
4. Ativos fixos tangíveis	178
5. Ativos Intangíveis	179
6. Investimentos financeiros	180
7. Ativos sob direito de uso	181
8. Propriedades de investimento.....	182
9. Ativos e Passivos por impostos diferidos	185
10. Estado e outros entes públicos.....	186
11. Outras contas a receber.....	186

12. Diferimentos	188
13. Inventários.....	188
14. Clientes	198
Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:.....	198
15. Caixa e depósitos bancários	199
16. Capital Próprio	200
17. Provisões.....	202
18. Contratos de locação financeira	203
19. Fornecedores	203
20. Outras contas a pagar.....	204
21. Acionistas/Sócios	205
22. Vendas e Prestações de serviços	205
23. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	206
24. Fornecimentos e serviços externos	206
25. Gastos com o pessoal.....	207
26. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões).....	208
27. Aumentos / reduções de justo valor	208
28. Imparidade (dívidas a receber)	209
29. Imparidade (investimentos financeiros).....	209
30. Outros rendimentos e ganhos	210
31. Outros gastos e perdas.....	211
32. Gastos/reversões de depreciação e de amortização	211
33. Juros e rendimentos similares obtidos / suportados	212
34. Imposto sobre o rendimento do período.....	213

35. Entidades Relacionadas	214
36. Ativos e Passivos contingentes.....	214
37. Eventos subsequentes relevantes	215
38. Informações relevantes	215
39. Divulgações de natureza não contabilística.....	215
IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 2024.....	218
Demonstrações orçamentais previsionais	219
2 - Plano plurianual de investimentos	221
Demonstrações de relato individual	222
2 - Demonstração de execução orçamental da receita.....	225
3 - Demonstração de execução orçamental da despesa.....	226
4 - Demonstração de execução do plano plurianual de investimentos	227
Anexo às Demonstrações Orçamentais	228
0 - Apresentação da empresa e do referencial de relato orçamental	228
1 - Alterações orçamentais da receita	229
2 - Alterações orçamentais da despesa.....	230
3 - Alterações ao plano plurianual de investimentos	230
4 - Operações de tesouraria	231
5 - Contratação administrativa	231
6 - Transferências e subsídios	231
6.1 - Transferências e subsídios concedidos.....	231
6.2 - Transferências e subsídios obtidos.....	232
7 - Outras divulgações.	233

I. RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Exma. Acionista,

Em cumprimento da lei e dos Estatutos, o Conselho de Administração da ESTAMO submete à apreciação o Relatório de Gestão, as Demonstrações Financeiras e as Notas, em conformidade com as Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS), bem como o Relatório do Governo Societário, todos relativos ao transato exercício de 2024.

1. Introdução

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 aquisição, essencialmente ao Estado e/ou a outros entes públicos, de imóveis para revenda e/ou para arrendamento, sempre que necessário e conveniente com 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 ainda a gestão e administração de património próprio e alheio.

Em agosto de 2014 a Sociedade foi integrada no Perímetro da Consolidação Orçamental das Administrações Públicas, termos em que, desde 2015, o respetivo orçamento passou a estar integrado em contas nacionais, com as inerentes consequências ao nível do reporte e da atividade operacional.

Em 30 de junho de 2015 ocorre a fusão por incorporação da SAGESTAMO - SGPS, S.A., anterior detentora da totalidade do capital da Sociedade, na PARPÚBLICA - Participações Públicas SGPS, S.A. (PARPÚBLICA), passando esta a ser, em nome do Estado, a acionista única da Sociedade, situação que se mantém até ao presente.

O segundo semestre de ano de 2022 marca início acelerado de um profundo processo de reforma da Sociedade, buscando a sua capacitação, nos diferentes níveis da gestão, para

resposta cabal a um acervo de novas atribuições e competências que legalmente lhe viriam a ser cometidas.

Ainda que de forma meramente indicativa, valerá a pena destacar os mais relevantes desses momentos, ocorridos entre julho de 2023 e dezembro de 2024:

- Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, que aprovou um novo modelo de gestão do património imobiliário público, transferindo para a ESTAMO, entre outras, o conjunto de atribuições e competências até então cometidas à Subdireção Geral de Património da Direção Geral do Tesouro e Finanças, passando desde 1 de setembro desse ano a Sociedade a ser responsável, em nome e por conta do Estado, a gerir o património imobiliário que integra o domínio privado, e, ainda que residual e subsidiariamente, também o do domínio público.

- Resolução Conselho de Ministros n.º 41/2023, de 10 de maio, com o assumir de responsabilidades na execução do projeto Arco Ribeirinho Sul, fundamental para o desenvolvimento da área Metropolitana de Lisboa e do País. Desde então a ESTAMO passou a deter a 100% o capital social da sociedade Arco Ribeirinho Sul, SA (anteriormente designada por Baía do Tejo), até então detida pela PARPÚBLICA por via de aumento de capital da Sociedade, materializado a 28 de dezembro de 2023 pela emissão de uma deliberação social unânime por escrito (DSUE) do seu acionista único – PARPÚBLICA – através da qual se concretizou um aumento de capital da Sociedade no montante total de 211.580.670,00 €, integralmente subscrito à data nos seguintes termos:

- 16.000.000,00 €, em dinheiro, a realizar ao longo de 2024 de acordo com as efetivas necessidades;
- 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.

Durante 2024, dos 16.000.000,00€ subscritos e previstos realizar em dinheiro, foram efetivamente realizados somente 8.000.000,00€ em julho desse ano, tendo ficado por realizar o mesmo montante, o que deu origem em dezembro de 2024 à emissão de uma nova deliberação social unânime por escrito (DSUE) pelo seu acionista único – PARPÚBLICA, na qual é alargado o prazo de realização do montante restante, a concretizar "em função das efetivas necessidades e em cumprimento do despacho nº 355/2023 de 28 de agosto do Secretário de Estado do Tesouro.

Assinale-se, ainda, a alteração dos Estatutos da Sociedade, em dezembro de 2023, para acomodar a nova dimensão da atividade, 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.

- Decreto-Lei n.º 120-A/2023, de 22 de dezembro, com a transferência para a gestão da ESTAMO do Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (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.



- Decreto-Lei n.º 32/2024, de 10 de maio, que aprova o regime de organização e funcionamento do XXIV Governo Constitucional, passando, pela primeira vez na sua história, a ESTAMO a ter uma dupla tutela – Ministro de Estado e das Finanças e Ministro das Infraestruturas e Habitação – assumindo novas responsabilidades nestes domínios.

- Decretos-Lei n.ºs 43.B/2024, de 2 de julho, n.º 96/2024, de 28 de novembro, n.º 114-A/2024 e n.º 114-B/2024, ambos de 26 de dezembro, com a ESTAMO a assumir atribuições e competências em matéria de gestão patrimonial antes cometidas à Secretaria-Geral da Presidência do Conselho de Ministros e a cada uma das Secretarias gerais extintas e a extinguir, incluindo as até então conferidas às Unidades de Gestão Patrimonial.

O conjunto de alterações legislativas que aqui se assinalam, com o que significam de novas responsabilidades, atribuições e competências para na esfera da ESTAMO, correspondem a uma verdadeira refundação, no reconhecimento do trabalho desenvolvido, mas, mais importante, remetem para superiores níveis de responsabilidade e exigência no desempenho, não defraudando expectativas quanto à melhoria do serviço público prestado.

O exercício de 2024 fica marcado por todo este movimento, numa adaptação crescente a um novo quadro estratégico e funcional e num equilíbrio muito exigente, entre o assegurar das missões fundacionais, a compasso com todas as outras, entretanto assumidas em nome e por conta do Estado, enquanto o processo de reorganização e capacitação, longe de estar concluído, continua em desenvolvimento e aprofundamento.

A este nível, importa referir, de modo muito particular: (1) o processo de recrutamento de recursos humanos qualificados; (2) o desenvolvimento de normativos internos aptos a acomodar a nova realidade: Regulamento e Quadro de Pessoal (em fase de atualização para posterior aprovação), Manual de Procedimentos, Código de Conduta e Ética, Política de Gestão de Risco de Fraude e Plano de Prevenção de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, (3) desenvolvimento da plataforma de inventariação e cadastro de imóveis públicos, (4) o acelerar do processo de descentralização de imóveis que são colocados ao serviços das populações



através das respetivas autarquias e (5) a participação da Sociedade nas novas políticas públicas de habitação.

Atente-se que, mesmo neste contexto de mudança, foi possível encerrar o exercício de 2024 com um resultado bruto superior ao do ano anterior em 2,1%, e por um resultado líquido 1,2% acima do de 2024, o que evidencia o compromisso da gestão.

A ESTAMO desenvolve hoje 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.

Relembramos que se pretende uma abordagem holística e estratégica sobre a plenitude do património imobiliário público, por contraponto com atuações instrumentais e casuísticas que marcaram o passado; um foco da gestão empresarial centrado no planeamento e nos resultados, que não tanto nos processos e nas lógicas de funcionamento da administração direta e indireta do Estado; patamares superiores de eficiência, eficácia e racionalidade económica nas decisões sobre património público, a começar pelo seu inventário e cadastro, que permitam colocá-lo ao serviço dos cidadãos e das políticas públicas, assumindo-se como indutor de desenvolvimento.

Se a identificação da ESTAMO como protagonista desta mudança de paradigma na gestão dos ativos imobiliários públicos não pode deixar de ser olhada como o reconhecimento da sua experiência e capacidade para responder adequadamente aos novos desafios, o que nos lisonjeia e motiva, deve, sobretudo, ser assumida como superior responsabilidade e exigência na concretização dos objetivos, sabendo que a ESTAMO não voltará a ser o que era e que o serviço público, com tudo o que encerra, é dever de todos os que direta ou indiretamente são chamados a participar.

Honrando o nome da empresa, estamos e estaremos sempre profundamente empenhados e comprometidos com o processo de reforma, procurando sempre cumprir com rigor, eficiência, eficácia e racionalidade económica os desígnios do acionista Estado.

O PIB português cresceu +1,9% em 2024, de acordo com a estimativa do INE publicada a 30 de janeiro de 2025, o que consubstancia um crescimento mais robusto que o projetado pela maioria das instituições nacionais e internacionais (incluindo a própria estimativa governamental), nomeadamente a do Banco de Portugal, que previa um crescimento de +1,7% no ano passado.

Este crescimento compara muito bem, tanto com o crescimento médio da EU (+0,8%) como da própria zona euro (+0,7%), para o ano de 2024, o que comprova, uma vez mais, a forte resiliência da economia portuguesa aos choques externos e internos. A procura interna deu um forte contributo ao crescimento verificado, ficando acima da de 2023, tendo a procura externa tido contributo negativo, especialmente por via do impacto da crise alemã nas exportações nacionais.

Faz-se notar a elevada aceleração do quarto trimestre do ano (+2,7% de variação homóloga), efeito das alterações introduzidas no IRS, e do suplemento extraordinários dos pensionistas, que colocaram no bolso dos portugueses mais rendimento disponível, possibilitando desta forma o forte estímulo da procura interna.

O forte crescimento no quarto trimestre do ano passado poderá ter um efeito de arrasto ("carry-over") para 2025, prevendo a Universidade Católica que esse efeito possa ser de 1,3%, o que a concretizar-se garantirá que a meta de crescer acima dos 2% em 2025, ficará muito mais próxima de ser uma realidade. Adicionalmente, a política monetária restritiva do BCE a partir de finais de 2022 e até inícios de 2024, permitiu à taxa de inflação aproximar-se do objetivo dos 2% anuais, tendo o IPC em Portugal registado uma variação média anual de 2,4% o que contrasta com os 4,3% de 2023.

Em março de 2025 foi atingido o nível neutral de taxas de juro pelo BCE (2,5%), não sendo ainda clara a trajetória das mesmas no curto prazo, especialmente porque os riscos geoestratégicos e políticos não são ainda claros ou mesmo mensuráveis, especialmente por via da alteração política no EUA com a eleição de Donald Trump, mas também com as guerras ainda presentes na Europa, no Médio Oriente e em África.

Já no início de março do ano em curso a S&P elevou o rating de Portugal para A, tendo mantido a perspetiva positiva, o que reflete a confiança desta agência de rating na trajetória da economia portuguesa e na sua sustentabilidade a médio prazo. As restantes agências de rating já tinham, ao longo de 2024, demonstrado a sua confiança na economia portuguesa através de upgrades e/ou alterações de perspetiva.

Dando sustentação ao comportamento positivo das agências de rating está a forte probabilidade de, também em 2024 e há semelhança de 2023, vir a ser registado um novo superavit / excedente orçamental, neste caso, superior aos 0,4% do PIB em contabilidade nacional. Esta possibilidade é consubstanciada pelo excedente orçamental de 354,1 M€ em contabilidade pública divulgado pela DGO no final de janeiro do corrente ano.

A aprovação pelo Governo do Plano de Atividades e Orçamento para 2024-2026, no início do ano transato, criou à Sociedade condições para o desenvolvimento estável da sua atividade durante o ano, acabando por mitigar os efeitos das eleições de março 2024, e da alteração de Governo, permitindo à Sociedade recentrar as prioridades de acordo com as determinações das Tutelas atuais (Ministério das Finanças e Ministério das Infraestruturas e Habitação) e das novas políticas públicas a implementar de acordo com o Programa do Governo.

Como já referido na introdução, a tarefa mais relevante da Sociedade durante 2024 foi a consolidação das novas competências e responsabilidades assumidas a meados de 2023, assim como novas tarefas entregues à Sociedade já durante 2024, que tiveram como principais impactos diretos sobre a atividade da ESTAMO:

- O aumento líquido dos recursos humanos em 6 colaboradores relativamente ao final de 2023, tendo sido recrutados 9 novos colaboradores e saído 3 (duas saídas por decisão exclusiva dos colaboradores e uma saída para assunção de funções de Administração noutra Sociedade);
- A separação e criação interna de duas áreas de negócio distintas, (ESTAMO – Negócio Próprio e ESTAMO – Negócio por Conta do Estado) com contabilidades e procedimentos distintos, de forma a garantir, com total transparência e num quadro de estrita legalidade, o cumprimento das respetivas regras, nomeadamente na área financeira e orçamental, com especial enfoque no tratamento da receita das operações com o imobiliário público, área que, como veremos mais adiante, necessitou de legislação específica para ser implementada;
- Gestão do Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial – FRCP, a partir de 01-01-2024, fundo autónomo, cuja Comissão Diretiva tem, por inerência, igual composição ao Conselho de Administração da ESTAMO.

Neste contexto, o ano de 2024 ficou muito marcado pela reorganização interna, pela necessidade de garantir capacidade de resposta aos novos desafios, tanto das inúmeras pendências transitadas, como de novas entradas, sempre sem pôr causa o normal funcionamento da atividade do Estado ao nível da gestão do seu património imobiliário e a demais atividade da empresa, o que, sinceramente, cremos ter sido alcançado.

Subjacente ao PAO 2024 estava previsto um conjunto de ações a vários níveis da atividade da ESTAMO, cujos resultados seguidamente resumimos, no essencial:

- A empreitada do imóvel da Rua Direita do Viso (propriedade da ESTAMO) para construção da futura sede da Direção Executiva do SNS, conforme contrato de arrendamento com opção de compra celebrado com o Ministério da Saúde, numa ação paradigma do que pode e deve ser o contributo da ESTAMO, neste caso em património próprio, para a instalação e funcionamento dos serviços públicos. A

operação, num investimento total de 9 M€, obteve o necessário Visto Prévio do Tribunal de Contas em março de 2024, esperando-se a conclusão da obra e o início das novas atividades no local para abril de 2025;

- A resolução definitiva das questões relacionadas com a construção em imóveis propriedade da Sociedade de residências para estudantes no âmbito do PNAES, tendo sido possível um acordo com o Governo e os Municípios envolvidos, com base no qual a ESTAMO alienou o imóvel de Seia ao Estado, seguido da cedência da sua posição contratual para a Construção Pública, EPE no contrato financiamento PRR e na execução da obra.
- No caso de Santarém, e face aos custos associados à reconversão do antigo presídio e inaptidão para os fins em causa, a opção foi por abandonar a ideia de ali construir residências, não avançando com a celebração do contrato financiamento PRR, permitindo a libertação das verbas correspondentes para projetos alternativos no mesmo âmbito, alinhando com o Município alternativas futuras de reabilitação e refuncionalização do património em causa.
- Já quanto ao imóvel da Av. 5 de outubro, em Lisboa, e depois de dissolvido o fundo Imoresidências a quem pertencia, passou a integrar o domínio privado do Estado, a quem compete agora decidir quanto à sua utilização futura.
- Foi efetuada a alienação de um antigo Serviço de Finança (SF), devoluto, o SF Valongo / Ermesinde à respetiva Câmara Municipal, entidades a quem a ESTAMO continuará a dar prioridade nas alienações de imóveis desta natureza. Já em 2025, mas com sinal recebido ainda em 2024, foi alienado / escriturado um segundo Serviço de Finanças, o de Sever do Vouga, ao respetivo Município;
- Tal como previsto no PAO 2024, foram alienados ao IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, os dois imóveis adquiridos pela ESTAMO no final de 2022 para a instalação da Polícia Judiciária (um em Setúbal e outro em Ponta

Delgada), cumprindo-se desta forma o racional para o qual os imóveis foram adquiridos por esta Sociedade;

- Relativamente aos ativos da ESTAMO adstritos ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), na gestão da Fundiestamo, continuamos sem a possibilidade de o alienar ao subfundo a constituir, consequência de ainda não ter sido possível aprovar no Município de Lisboa o Pedido de Informação Prévia que ali foi apresentado em 2021, o que implica que a Sociedade continue a suportar todos os encargos referentes à gestão do espaço (segurança, manutenção, consumos, impostos), sem que dele possamos dispor.
- Embora não estando previsto no PAO para 2024, depois de profícuo diálogo com o Município de Cascais, conseguiu-se, em dezembro de 2024, a liquidação do montante de 3,1 M€ relativo ao valor vincendo das aquisições de imóveis efetuadas em anos anteriores (Bateria da Parede e Hospital Ortopédico de Cascais);
- Foi ainda possível em 2024 alienar três imóveis, sem capacidade habitacional, na Rua de Santa Catarina no Porto, pelo valor global de 4,6 M€, operação que estava prevista no PAO 2024 e cuja negociação se iniciou ainda em 2023, assim permitindo à Sociedade libertar-se de um ativo que não se identificava com estratégico para a atividade presente ou futura e que estava a constituir pesado encargo em razão do seu estado de conservação e necessidade de cumprimento de programa de obras imposto pelo Município do Porto;
- Infelizmente, e ao contrário do orçamentado, não foi possível aumentar a taxa de recebimentos da ESTAMO em 2024, que se fixou em 45,0% do montante faturado durante o ano em rendas e compensações, o que compara com os 55,6% do ano de 2023. Esta redução fica a dever-se ao facto de, em 2024, não terem sido recebidos valores extraordinários de rendas em incumprimento de nenhum dos grandes devedores, ao contrário do ano de 2023, durante o qual foram recebidos 6,2M€ da PSP, relativos ao imóvel do COMETLIS;

- O sistema de gestão de imóveis contratualizado ainda em 2023, denominado de REM, foi em 2024, integralmente desenvolvido de acordo com o contrato celebrado entre a ESTAMO e o prestador, estando em falta operacionalizar o módulo de rendas que está atualmente em testes e será implementado a partir de 01 de abril do corrente ano;

No que diz respeito ao negócio por conta do ESTADO, os principais objetivos concretizados e impactos em 2024 nas contas da ESTAMO são os que seguidamente apresentamos:

- O crescimento dos FSE's por via dos custos suportados no âmbito da atividade por conta do Estado e que adiante escarpelizaremos;
- O aumento dos Gastos com o Pessoal por via das novas contratações, nomeadamente pela entrada líquida de 6 colaboradores;
- Relativamente ao projeto SigPip, projeto de implementação de uma plataforma de gestão imobiliária para o negócio do ESTADO, que teve ainda a sua génese na DGTF – Património, foi celebrado entre a ESTAMO (beneficiário final) e a ESPAP (beneficiário intermédio) o contrato de financiamento PRR no montante global de 1,074 M€, tendo já sido adjudicado o contrato de consultoria jurídica do projeto, estando a ser preparadas as peças contratuais para o lançamento de 5 consultas ao mercado, o que deverá acontecer até ao final do segundo trimestre de 2025;
- No âmbito da atividade por conta do ESTADO, foi concretizada em 2024 a aquisição ao Município de Lisboa dos terrenos ainda necessários para a construção do novo Hospital de Todos os Santos, pelo montante global de 4,7 M€, assim permitindo criar condições para a conclusão do projeto, que beneficia de financiamento PRR;
- Até à decisão de suspender o programa Arrendar para Subarrendar (PAS) pelo atual Governo, o que aconteceu no final de 2024, a ESTAMO dinamizou e geriu em conjunto com o IHRU o dito programa, tendo o mesmo tido impacto positivo nas contas da Sociedade, tal como se verificará mais adiante neste documento;

- Foi efetuada a dinamização com elevado sucesso do mecanismo previsto no Decreto-lei nº106/2018, de 29 de novembro, ao abrigo do qual se transferiu a gestão de um conjunto de imóveis para os Municípios, que com investimento próprio, os colocarão ao serviço dos munícipes, tal como iremos demonstrar mais à frente neste documento. Foi, até ao momento, possível transferir um total de 131 imóveis, para 55 municípios, com um investimento total previsto de 108 milhões de euros;
- Com a publicação do Decreto-lei nº113/2024, de 20 de dezembro, que altera o Decreto-lei nº60/2023 de 24 de julho, estabeleceu-se um regime transitório que permitiu a afetação ao ESTADO e às entidades públicas das receitas provenientes das operações com o património imobiliário público ocorridos nos anos de 2023 e 2024. Como base nesta alteração, foi possível à ESTAMO proceder à faturação do total da receita dos anos de 2023 e 2024, que não tinha sido ainda faturada no final de 2023 pela DGTF – Património. O novo dispositivo legal resultou de um longo e participado processo, com intervenção do Conselho Fiscal e do Revisor Oficial de Contas, para lá da consultoria externa da Senhora Professora Ana Calado Pinto, mas também, do lado do Estado, da DGTF, da DGO, da ESPAP, da AT, do IRN, entre outros.
- Em 2024, pelas razões aduzidas nos dois pontos anteriores, foram refletidas transações ocorridas, "em nome e por conta do ESTADO", o que implicou, designadamente, a evidência na contabilidade, ao nível do ativo, dos saldos existentes nas contas bancárias tituladas pela ESTAMO e os valores a receber de terceiros relacionados com as operações realizadas em nome e por conta do ESTADO, e ao nível do passivo as responsabilidades, potenciais e efetivas, perante o Estado e as demais entidades beneficiárias, decorrentes dos valores já faturados e ainda não arrecadados pela ESTAMO, ou já arrecadados e ainda não entregues àquelas, entidades relacionados com as atividades exercidas em nome e por conta do ESTADO.

Registe-se que, seguindo a recomendação da Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM), em 16 de novembro de 2023 a Tutela da



ESTAMO entendeu estarem reunidas as condições para a aprovação do PAO 2024 da Sociedade, oportunamente submetido nos meios próprios, não tendo depois o documento aprovado sido objeto de qualquer alteração.

Não obstante (1) um ambiente geoestratégico e macroeconómico instável e desafiante, e (2) das dificuldades burocráticas e logísticas consequência da assunção integral das novas atribuições e responsabilidades, foi possível atingir resultados muito robustos em várias vertentes, com o **resultado operacional a apresentar um decréscimo marginal de -1,2% face ao alcançado em 2023**. Aqui se destaca os seguintes aspetos:

- (i) A concretização de um conjunto de alienações de imóveis em 2024 com uma margem bruta de 1,8 M€, isto é, com uma margem de 19,4%, o que compara com uma margem bruta de 10 m€ em 2023;
- (ii) A receita de rendas, compensações e outros proveitos diminuiu de 2023 para 2024 cerca de 2,1%, ou seja, 1,2 M€, explicado essencialmente por 2 fatores: (1) pela redução bruta da faturação de compensações por via da alteração de titularidade de imóveis para a ESTAMO e (2) pela redução do fee fixo especializado pela gestão imobiliária dos imóveis do ESTADO em 2024 relativamente a 2023;
- (iii) Na receita gerada em 2024 inclui-se a remuneração da Sociedade pelos serviços prestados no âmbito do PAS (pilar arrendar para subarrendar do programa Mais Habitação) no montante de 0,488 M€, em conjunto com o IHRU, o que compara com os 0,2 M€ de 2023;
- (iv) A ESTAMO recebeu em 2024, tal como determinado legalmente, o montante de 8,2 M€ incluindo IVA, isto é, 6,7 M€ sem IVA, como remuneração fixa pelos serviços prestados ao ESTADO, (custos fixos de estrutura + 4%) tendo especializado no mesmo ano somente o montante de 2,1 M€, valor dos custos de estrutura + 4%. Só os 4% impactam diretamente na conta de exploração, pois o valor restante tem

correspondência em aumento nos custos de estrutura da ESTAMO (gastos com o pessoal e FSE's);

- (v) Também como previsto legalmente, a ESTAMO recebeu um total de 4,6 M€ relativos à percentagem que reverte para a ESTAMO das operações imobiliárias efetuadas em nome do ESTADO (rendas, cedências, alienações e princípio da onerosidade), na grande maioria dos casos 5%, tendo especializado em 2024 um total de 1,1 M€, dado que este é foi o montante de custos que a ESTAMO suportou que são alocáveis aos imóveis do ESTADO. Fazemos notar que os montantes recebidos por esta via pela ESTAMO só poderão ser alocados a custos diretamente imputáveis a imóveis do ESTADO.
- (vi) Os custos de estrutura da Sociedade evoluíram, como seria de esperar, no sentido ascendente dado que, não só, foi necessário capacitar a empresa com os recursos humanos e técnicos necessários às novas funções de gestão por conta do ESTADO também em 2024, como foram suportados custos no âmbito dessa gestão, algo que em 2023 só tinha acontecido em parte do ano (desde 01-09) e que será analisado mais à frente. Este incremento homólogo de custos foi no global de 35,8%, isto é, de 1,6 M€ e já estava devidamente orçamentado e constava do PAO 2024 aprovado;
- (vii) O impacto global da reavaliação anual da carteira de imóveis da ESTAMO, tanto em imparidades da carteira de Mercadorias / Inventário, como em Justo Valor na carteira de Propriedades de Investimento foi positivo em +8,0 M€, o que compara com o impacto positivo em 2023 de +7,4 M€, uma diferença homóloga de +0,6 M€;
- (viii) Com efeito positivo sobre o resultado operacional deve mencionar-se também a reversão de provisões de âmbito fiscal em 2024 no montante global de 0,8 M€;
- (ix) Fazemos notar também o já relevante impacto das amortizações do exercício, que aumentaram 77,8 m€ ou 95% em 2024 relativamente ao ano anterior, por via da

contabilização do investimento na aplicação REM em ativos tangíveis, montante que deverá continuar a incrementar por via da implementação do projeto SigPip;

- (x) Se não se considerar o impacto da imparidade em dívidas a receber (+5,1 M€), dado que este impacto por via da imparidade dos juros de mora é anulado parcialmente pela rubrica de juros e rendimentos obtidos (rubrica fora do resultado operacional) o resultado operacional da Sociedade teria em 2024 subido marginalmente 19m€ (+0,03%) relativamente ao ano de 2023, o que, no entanto, configura um bom e sólido ano para a ESTAMO, sobretudo no contexto de mudança que se tem vindo a assinalar.

O ano de 2024 é prova cabal que mesmo considerando as novas atribuições da Sociedade e as respetivas questões logísticas, de recursos humanos e técnicos e de incremento de custos diretos a suportar que atrás se mencionaram, a Sociedade deu prova da sua resiliência financeira face a tais vicissitudes, evidenciando que, graças à trajetória de crescimento sustentável iniciada, o respetivo balanço, progressivamente aliviado do peso de uma dívida por então asfixiante, ganhou consistência para melhor resistir aos efeitos adversos de conjunturas mais severas e dos novos desafios.

Assinala-se que no final do primeiro trimestre de 2024, na assembleia geral anual de aprovação das contas de 2023, foi deliberada a seguinte aplicação dos cerca de **43,0 M€ em resultados líquidos obtidos**:

- (i) **incorporação de 40,9 M€ (78%) em resultados transitados;**
- (ii) **a contabilização em Reserva Legal de 2,15 M€ ou 5%;**

deliberação em resultado da qual o capital próprio da Sociedade ultrapassou o respetivo capital social (1.045 M€) em cerca de 16,7%. Assinale-se também, que desde a sua constituição em 1993, boa parte dos exercícios espelharam capitais próprios inferiores ao respetivo capital social.

A atividade do segmento de vendas contribuiu em 9,1 M€ para o Volume de Negócios (VN) que alcançou os 63,1 M€, um acréscimo de +12,9% face aos 55,8 M€ de 2023. A receita obtida em rendas e outros serviços (-1,5%) teve um contributo negativo para a variação do VN, adicionado ao decréscimo de -3,9% no encaixe com compensações, pelo que se conclui que o VN cresce, como referido anteriormente, pelo facto das Vendas terem aumento +1064,1%.

						Valores em €	
Volume de negócios	2024	2023	2022	2021	2020	Var 2024/2023	Var 2024/2020
71 Vendas	9 148 925,27	785 833,60	15 046 300,00	10 531 630,88	-	8 362 991,67	9 148 925,27
72 Prestações de Serviços	41 378 016,73	42 021 328,22	35 117 955,80	35 044 795,37	34 079 408,74	6 42 903,48	6 409 407,99
70732 Compensações	12 554 666,96	13 063 985,16	12 020 588,41	11 737 466,28	11 756 091,04	509 316,30	797 975,82
	63 082 409,96	55 871 236,98	62 172 854,21	57 313 892,48	46 436 099,78	7 211 168,98	16 646 309,18
Var (%)						12,9%	35,8%

O **Resultado Operacional de 53,5 M€** registou um decréscimo e o **Resultado antes de impostos de 60,1 M€** registou acréscimo significativo face aos números alcançados no exercício anterior - 54,1 M€ e 58,9 M€ respetivamente (-1,2% e +2,1%), desempenho que permitiu a continuação da consolidação dos principais rácios financeiros da Sociedade, em linha com o que se vem verificando nos exercícios mais recentes.

Adicionalmente, os 8,0 M€ em reversões de imparidades e acertos ao justo valor dos imóveis, resultantes das respetivas reavaliações em dezembro do exercício findo, contribuíram também positivamente para o resultado como adiante melhor se explicará.

O impacto de cada rubrica na variação homóloga do Resultado Operacional entre 2023 e 2024 é apresentado em seguida:

Demonstração de Resultados	2024	2023	Dif. Homóloga
Margem Bruta das Vendas	1,8	0,0	1,8
Prestação de Serviços	41,4	42,0	-0,6
Fornecimentos e serviços externos	-3,9	-3,1	-0,8
Gastos com pessoal	-2,0	-1,3	-0,7
Provisões	0,8	1,3	-0,5
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	8,9	6,2	2,7
Imparidade (ativos financeiros))	0,0	0,1	-0,1
Imparidade (dividas a receber)	-5,1	-4,4	-0,6
Aumentos/reduções de justo valor	-0,9	1,2	-2,1
Outros rendimentos e Gastos	13,4	12,1	1,3
Gastos / reversões de amortizações	-0,7	-0,1	-0,6
Resultado Operacional	53,6	54,1	-0,5

Relativamente ao impacto da margem das vendas em 2024 gostaríamos de tecer os seguintes comentários: (1) o maior impacto positivo ficou a dever-se à alienação de três frações no Porto ao próprio inquilino, processo iniciado no ano anterior e que só teve o seu desfecho em 2024; (2) com um impacto marginal registou-se a alienação ao IGFEJ dos 2 imóveis da Polícia Judiciária que tendo sido adquiridos no final de 2022, só quase 2 anos depois foram alienados à entidade que os irá agora gerir e alocar ao inquilino final, tendo o preço de venda refletido preço de aquisição adicionado dos custos suportados pela ESTAMO durante a permanência dos mesmos no seu Balanço e (3) as restantes vendas tiveram impacto nulo ou marginalmente negativo dado, tendo por destinatários os municípios, foram realizadas com pagamento diferido no tempo.

À semelhança do exercício de 2023, também em 2024 se verificou uma libertação de imparidades na carteira de Inventários e um impacto positivo no justo valor de Propriedades de Investimento, dado que as avaliações anuais dos imóveis das duas carteiras geraram um impacto positivo de 8,0 M€ (libertação / reversão de imparidades em Inventários de 8,9 M€ e um impacto negativo de 0,8 M€ no justo valor das propriedades de investimento) consequência da melhoria das condições do mercado imobiliário relativamente ao ano anterior.

O ano de 2024 foi também caracterizado pela inexistência de encargos associados ao serviço da dívida dado que a sociedade amortizou ao seu acionista único – Parpublica - em 2022, a tranche final de suprimentos no montante de 10,9 M€. Esta realidade é produto da estratégia iniciada em 2015 de aproveitar todas as oportunidades para acelerar o ritmo de diminuição do endividamento por via da amortização antecipadas da dívida (em suprimentos e outra dívida), facto que, por si só, gerou um contributo significativo para os resultados ora apresentados ao longo dos últimos anos, não sendo o ano de 2024 exceção.

No final de 2024 a área bruta locável de escritórios detida pela Sociedade era de 196.699 m², valor que se manteve quase inalterado relativamente ao ano anterior (197.565 m²), isto é, uma redução de -0,44%, sendo negativamente influenciada pela alienação em 2024 de um imóvel onde estava instalado um serviço de finanças à respetiva Câmara Municipal, o SF de Valongo

/ Ermesinde. Apenas se encontravam devolutos no final de 2024, 13.104 m², i.e. 6,3% do total, em boa parte aguardando operações de requalificação/ampliação ou respostas a propostas já efetuadas. O aumento da área devoluta de 2,8% para 6,3% explica-se pela entrega por parte da Autoridade Tributária de alguns espaços comerciais anteriormente utilizados como serviços de finanças que por via da sua instalação em Lojas do Cidadão ficaram devolutos e que a Sociedade está a tratar de relocar ou alienar e pela denúncia do contrato do ICNF relativamente ao imóvel sito na Av. da República, 16.

No domínio dos arrendamentos e das compensações/indemnizações por ocupação, o volume de faturação em 2024 teve um incremento de cerca de 0,8% (49,9 M€ em 2024 vs. 49,5 M€ em 2023), explicado integralmente pelos seguintes efeitos de sinal contrário: (1) um efeito positivo derivado da atualização legal das rendas (6,94%) e das compensações (1,9%) e (2) um efeito negativo pela redução da faturação por via da alteração de titularidade de alguns imóveis para a ESTAMO, conforme estabelecido no Decreto-lei 60/2023.

No que diz respeito aos outros proveitos, nomeadamente as comissões recebidas pela ESTAMO no âmbito do programa PAS – Arrendar para Subarrendar, verificou-se um aumento homólogo de +144,0%, ou 288 m€, produto do registo de 0,488 M€ em comissões relativas ao programa, tanto em comissões de gestão da ESTAMO, como refaturação de comissões de mediação.

Já relativamente aos outros proveitos, registou-se em 2024 um total de 0,369 M€ de proveitos de refaturação de consumos aos inquilinos da Sociedade, o que compara com os 0,418 M€ do ano anterior.

Embora o montante recebido pela ESTAMO em 2024 tenha sido de 11,3 M€, o total das remunerações fixa e variável **especializadas** em 2024 foi de somente 3,2 M€ (2,1 M€ relativos à remuneração fixa da Sociedade e 1,1 M€ relativos à remuneração variável que foi este ano e pela primeira vez recebida pela Sociedade) o que compara com 5 M€ recebidos e especializados em 2023. A especialização efetuada corresponde aos custos efetivamente e



comprovadamente suportados pela ESTAMO, durante o ano de 2024, tanto custos de estrutura como custos de investimento, gestão e manutenção de imóveis do ESTADO.

O comportamento do Fundo denominado FNRE – Cabeço da Bola, do qual a ESTAMO é participante, ainda majoritária, foi negativo, registando-se em 2024 uma redução da cotação da UP de -1,18%, o que, no entanto, não foi suficiente para implicar o registo de qualquer imparidade no ano que findou, pelo que este ativo não impactou na demonstração de resultados da Sociedade em 2024. Ainda não se iniciou a empreitada de reabilitação / construção no imóvel subjacente como tinha sido previsto aquando da subscrição em espécie do Fundo, o que, no entanto, está previsto para 2025.

No âmbito das políticas públicas de habitação, estava previsto, para além do imóvel do Cabeço da Bola, a afetação ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) de um outro imóvel com peso relevante na carteira da Sociedade, o Antigo Hospital Miguel Bombarda, algo que, conforme já se explicitou supra, ainda não aconteceu em 2024, não se prevendo que venha a ocorrer em 2025.

Faz-se notar que, não tendo a afetação destes imóveis aos novos propósitos sido acompanhada pela transferência para as entidades ora “gestoras” dos custos de gestão e manutenção aos mesmos associados, tais custos continuam a pesar na conta de exploração da Sociedade, sem que dos mesmos possa retirar qualquer proveito ou potenciar o respetivo valor no curto prazo.

Durante 2024, a Sociedade concretizou a aquisição, através do exercício do direito de preferência que a lei lhe confere, pelo montante de 0,3 M€, um imóvel, localizado no Porto, que se encontra arrendado à Autoridade Tributária (AT). Com esta operação a Sociedade garantiu um duplo objetivo: Primeiro, de interesse público, ao impedir a venda do imóvel em mercado, pondo em causa a continuação do contrato existente com a AT, com consequente prejuízo para o investimento em obras feito no passado pelo próprio arrendatário; depois, assegurar um ativo com remuneração imediata ajustada ao mercado.

Adicionalmente, durante 2024 foi garantida a emissão dos respetivos títulos de propriedade de um conjunto de imóveis que até então se encontravam em contrato promessa de compra e venda pelo facto de não estarem regularizados juspatrimonialmente, algo que só foi ultrapassado durante o ano passado.

Em paralelo com o segmento de negócios de compra e venda de imóveis, a Sociedade manteve o foco e os respetivos níveis de atividade no segmento do arrendamento. Deste modo, prosseguiram as operações de requalificação em alguns dos imóveis em carteira tendo em vista a acomodação de novos arrendatários após conclusão das obras de requalificação e/ou "fit out" dos imóveis locados, como é o caso do imóvel sito na Rua Direita do Viso no Porto, futura sede da Direção executiva do SNS

Quanto ao saldo líquido da Dívida de Clientes o mesmo registou, no encerramento do exercício, um valor de cerca de 129,5 M€, o qual traduz, relativamente ao final de 2023 (103,0 M€), um incremento de 26,5 M€ ou seja, +25,8%, um resultado ligeiramente mais negativo do que o registado entre 2022 e 2023. Não obstante o esforço permanente na recuperação de dívida ao longo do ano de 2024, a taxa média de recebimento nos primeiros 11 meses do ano foi de 42,0%, comparando com uma taxa média de 42,6% no período homólogo de 2023, o que mesmo assim correspondeu a um aumento absoluto de cobrança de 0,1 M€.

A taxa média anual final de 2024 - 45,0% - foi fortemente influenciada pelo facto de nenhum dos maiores devedores da dívida em incumprimento, ter liquidado à ESTAMO qualquer valor durante o ano em análise, algo que contrasta com o ano anterior. Nem a DGTF – Direção Geral do Tesouro e Finanças, nem o IGFEJ ou a GEPAC (dívida do Teatro Camões) efetuaram qualquer pagamento durante o ano transato, explicando desta forma mais de 80% do crescimento do stock de dívida da Sociedade.

A Sociedade continua empenhada e ativamente a trabalhar com o Governo e com cada uma destas entidades para que seja possível encontrar solução que, saneando o passivo, permita estruturalmente resolver o problema na sua origem, designadamente através da alienação dos



ativos em causa ao Estado, assumindo este o pagamento da dívida acumulada ao longo dos anos.

A redução da taxa média de recebimentos de 2023 para 2024 (45,0% em 2024 versus 55,5% em 2023) pode ser integralmente explicada pelo facto de, em 2023, ter sido efetuado um pagamento extraordinário de 6,1 M€ pela PSP – Polícia de Segurança Pública, que desta forma amortizou integralmente a dívida passada relativa ao imóvel sito no Edifício Multiusos Oriente onde se encontra o COMETLIS.

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.

Registe-se, por último, no que diz respeito ao tema, o impacto fiscal e de tesouraria que este procedimento acarreta, pois, ao faturar a penalização por mora a receita contribui para o lucro tributável, não sendo, todavia, aceite fiscalmente a imparidade que sobre aquele "lucro" é constituída. Assim, o custo fiscal associado é um peso adicional na tesouraria da Sociedade por não ter correspondência numa entrada em caixa, exceto se os juros forem pagos pelos inquilinos incumpridores, o que só aconteceu para valores marginais durante 2024.

Não obstante a redução da taxa de recebimento de rendas e compensações em 2024 para os 45,0%, com a ajuda das alienações de imóveis do próprio ano e de anos anteriores, já acima referidas, e das comissões fixa e variável recebidas foi possível: (1) o pagamento de impostos diversos no montante de 18,2 M€, (2) suportar os 5,9 M€ de custos de estrutura da Sociedade relativos às duas áreas de negócio, próprio e por conta do ESTADO; (3) suportar um investimento total em imóveis e sistemas de informação no montante de 6,2 M€ (inclui a aquisição de imóvel efetuada) e (4) aplicar o excedente de liquidez da Sociedade em CEDIC's num montante total de 33,7 M€



Assim, conclui-se que, num ano de profunda mudança e reestruturação, as receitas acima referidas permitiram, não apenas o financiamento da atividade operacional, o investimento em imóveis, suportar toda a despesa relativa à atividade por conta do ESTADO, como ainda libertar a liquidez necessária ao pagamento de responsabilidades fiscais, fechando 2024 com um saldo de gerência da ordem dos 34,4 M€.

Como vem sucedendo desde 2010 e em virtude da conformação das respetivas demonstrações financeiras com Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) tal como adotadas na União Europeia, todos os imóveis da Sociedade foram, no final de 2024, em linha com os critérios de mensuração das referidas IFRS e para efeitos do ajustamento do respetivo valor contabilístico, alvo de (re)avaliação por peritos avaliadores como tal registados na CMVM.

Desta (re)avaliação resultou um ganho líquido (reversão de imparidade/aumento do justo valor) de 8,0 M€, resultante de uma reversão de 8,9 M€ de imparidades nos imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e de uma desvalorização de 0,9 M€ nos imóveis classificados como propriedades de investimento. Estes valores comparam, igualmente em termos líquidos, com o impacto obtido por via do 6,2 M€ de reversão de imparidades em imóveis classificados em inventários e adiantamentos por conta de compras e os 1,2 M€ de aumentos de justo valor em propriedades de investimento que se haviam registado no transato exercício de 2023.

Importa porém realçar que, não fora boa parte dos imóveis da Sociedade se encontrarem classificados em inventários e em adiantamentos por conta de compras, não podendo, em consequência, ser contabilisticamente registado o acréscimo na respetiva valorização, e o “ganho” decorrente da valorização ao justo valor de mercado em 2024 teria sido na ordem dos 131,4 M€, o que confirma, não obstante os constrangimentos vários, o trabalho na valorização dos imóveis realizado pela Sociedade ao longo dos últimos anos.

Já a rubrica de Provisões registou um impacto positivo de 0,8 M€ mercê exclusivamente da reversão parcial da contabilização da provisão constituída em 2021 pela contingência fiscal



em sede de IMT, respeitante aos anos de 2015 e de 2016, inicialmente registada pelo valor de 2,2 M€. Do mesmo modo, não existiram quaisquer vendas com mais-valias a partilhar com o Estado, nem pleitos judiciais cujos impactos fossem suscetíveis de justificar novas provisões.

É a conjugação dos diversos fatores que atrás se mencionaram que explica o decréscimo de -1,2% do resultado operacional no exercício findo relativamente ao anterior.

Com a publicação do Decreto-Lei 60/2023 de 22 de julho, verificou-se uma alteração substancial da relação da ESTAMO como parceiro estratégico do ESTADO na vertente imobiliária, dado que com esse diploma legal, a Sociedade passa a efetuar a gestão de todo o património imobiliário público em todas as suas vertentes: (1) vertente de valorização; (2) vertente de manutenção; (3) vertente de gestão (aquisições / alienações / cedências) e (4) vertente de inventariação e cadastro. Se até julho de 2023 a parceria da ESTAMO com o ESTADO era consubstanciada principalmente, mas não só, pela componente (4) acima referida, a partir dessa data a ESTAMO ficou com todas as incumbências e responsabilidades que nesta matéria eram até então assumidas pela Direção Geral do Tesouro e Finanças ("DGTF"). Subsistem agora e desde meados de 2023 duas áreas de negócio na ESTAMO, que embora complementares, têm de ser separadas para efeito de reporte e gestão: (1) a área do negócio próprio que compreende a sua carteira de imóveis e (2) a área de negócio por conta da ESTADO que compreende todos os procedimentos relativos à gestão do parque imobiliário público. A ESTAMO é agora a entidade que gere e assessora o ESTADO em todas as vertentes da gestão imobiliária do seu património.

Nos anos de 2018 a 2021 foi possível à Sociedade registar reduções consecutivas de custos de terceiros (FSE's) cuja amplitude global no período se aproximou dos -30%, desiderato atingido por via da (1) renegociação periódica de contratos; (2) imputação aos inquilinos dos custos dos consumíveis relativos aos imóveis e (3) redução da carteira de imóveis sob gestão.

Os anos de 2022, 2023 e principalmente de 2024 registam uma inversão da tendência de redução dos Fornecimento e Serviços Externos (FSE) verificada de 2018 a 2021, tendo-se verificado um aumento na ordem dos +8,7% de 2021 para 2022, de +38% de 2022 para 2023 e



especialmente de 2023 para 2024, de +26,5%. Estes incrementos significativos eram expetáveis e inevitáveis, estando devidamente orçamentados e considerados em PAO, desde que foi decidido atribuir à ESTAMO a gestão de todo o património imobiliário do ESTADO, dado que:

- Durante estes três últimos anos foi necessário capacitar a Sociedade com as valências necessárias à assunção das novas atribuições, seja na sua organização interna, seja na concretização efetiva de despesa para fazer face a solicitações do próprio ESTADO. Assim houve necessidade de recorrer a consultores externos em diversas áreas, adquirir novos licenciamentos informáticos e adquirir uma aplicação de gestão de imóveis, entre outros muitos exemplos.
- Já depois da publicação do Decreto-lei 60/2023 que consagrou as novas atribuições, com efetividade após 01-09-2023, a ESTAMO começou a suportar diretamente custos relativos à gestão dos imóveis públicos (desmatações, condomínios, segurança, limpeza, eletricidade, água, etc.);
- O aumento dos custos de terceiros teve também explicação no impacto considerável que a inflação teve sobre os preços destes serviços, nomeadamente e por exemplo, os custos de limpeza e segurança indexados ao SMN, que têm tido aumento anual na casa dos 6%-8%, ou os custos da energia;
- Os custos suportados pela ESTAMO em nome e por conta do ESTADO são contabilizados como custos da Sociedade em rubricas próprias e segregadas e a ESTAMO é ressarcida através de um de dois mecanismos legalmente previstos: (1) utilizando os montantes recebidos como remuneração variável, usualmente 5%, sobre as operações imobiliárias efetuadas sobre o imobiliário público ou (2) não sendo possível alocar a totalidade da despesa dos imóveis do ESTADO à remuneração referida em (1), a sociedade é ressarcida através do fee fixo.



Paralelamente, uma parte importante dos custos suportados via FSE's pela Sociedade, nomeadamente os relativos a consumíveis (água, eletricidade, segurança, limpeza, etc.) e manutenção, foram como habitualmente e em conformidade com o quadro contratual existente repercutidos / refaturados aos inquilinos, representando, no ano transato 0,369 M€ (uma redução de -0,05 M€, ou -11,7% face ao registado em 2023). Esta redução no valor refaturado reflete essencialmente a passagem de alguns contratos para a órbita dos inquilinos.

Tal como atrás referido, os custos incorridos diretamente pela ESTAMO e relativos a imóveis do ESTADO serão "reembolsados" à primeira entidade através de um dos dois mecanismos acima descritos pelo que é de fundamental importância apresentar a separação dos custos de terceiros entre o que são custos próprios das ESTAMO e custos incorridos por conta do ESTADO, algo que faremos de seguida, de forma a apurar o impacto que a área de negócio, por conta do ESTADO tem sobre a estrutura de custos da Sociedade.

A estrutura de custos de terceiros da ESTAMO em 2023 e 2024 é a que em seguida se apresenta:

	dez/24	dez/23		
FSE's Totais	Montante		Var (€)	Var (%)
6221 Trabalhos Especializados	1 508 586,42 €	1 028 592,33 €	479 994,09 €	47%
6222 Publicidade	38 735,73 €	27 422,85 €	11 312,88 €	41%
6223 Vigilância e Segurança	456 970,50 €	607 220,88 €	- 150 250,38 €	-25%
6224 Honorários	57 672,00 €	43 970,20 €	13 701,80 €	31%
6225 Comissões	296 637,87 €	28 191,60 €	268 446,27 €	952%
6226 Conservação e Reparação	564 898,06 €	592 968,23 €	- 28 070,17 €	-5%
623 Materiais	11 866,51 €	17 127,24 €	- 5 260,73 €	-31%
624 Energia e Fluidos	185 777,78 €	158 272,01 €	27 505,77 €	17%
625 Deslocações Estadais e Transportes	5 097,72 €	850,95 €	4 246,77 €	499%
6261 Rendas e Aluguéis	57 713,14 €	21 131,10 €	36 582,04 €	173%
6262 Comunicação	13 848,57 €	7 375,07 €	6 473,50 €	88%
6263 Seguros	333 197,73 €	296 973,08 €	36 224,65 €	12%
6265 Contencioso e Notariado	106 342,69 €	18 073,42 €	88 269,27 €	488%
6266 Despesas de Representação	3 135,49 €	1 142,21 €	1 993,28 €	175%
6267 Limpeza, Higiene e Conforto	51 110,52 €	39 007,24 €	12 103,28 €	31%
6269 Outros Serviços (incl. Condomínios)	198 032,80 €	186 090,36 €	11 942,44 €	6%
	3 889 623,53 €	3 074 408,77 €	815 214,76 €	27%

A estrutura de trabalhos especializados é a que seguidamente apresentamos:

	dez/24	dez/23		
FSE's - Trabalhos Especializados	Montante		Var (€)	Var (%)
62211 Estudos e Pareceres Jurídicos	39 228,75 €	34 755,20 €	4 473,55 €	13%
62212 Projetos e Serviços Informáticos	402 531,21 €	98 726,40 €	303 804,81 €	308%
62213 Estudos e Projetos Arquitetura	44 459,67 €	24 376,45 €	20 083,22 €	82%
62214 Estudos Organização Ec. Financeira	221 000,26 €	191 367,14 €	29 633,12 €	15%
62215 Qualidade e Seg. Trabalho	- €	- €	- €	n.d.
62219 Outros Trabalhos Especializados	801 366,53 €	679 367,14 €	121 999,39 €	18%
	1 508 586,42 €	1 028 592,33 €	479 994,09 €	47%

Verifica-se que os principais impactos anuais homólogos são os que apresentamos abaixo:

- O crescimento da rubrica de comissões em 952%, reflete o pagamento das comissões de mediação no âmbito do Programa PAS – Arrendar para Subarrendar e tem reflexo integral nos proveitos da Sociedade, dado que essas comissões foram todas refaturadas ao IHRU em 2024;
- Foi possível com a reestruturação dos serviços de vigilância reduzir em cerca de 150 m€ (-25%) a fatura deste tipo de despesas, não obstante a subida do preço dos serviços em 8%;
- A rubrica de Rendas e Alugueres registou um aumento de 173%, que corresponde à anualização do montante das rendas pagas no âmbito da atividade do ESTADO, especialmente do contrato de arrendamento do imóvel cujo inquilino é a Autoridade da Transparência em Coimbra;
- As despesas de Contencioso e Notariado cresceram 488%, sendo que 95% do montante é explicado pela despesa imputável ao ESTADO;
- Os Trabalhos Especializados incluem os custos de regularização dos imóveis do ESTADO que representam 25% do total da rubrica e também um conjunto de custos de consultoria que foram suportados no âmbito da preparação da Sociedade na acomodação das novas atribuições, especialmente na área de IT (27% do total);
- Verificou-se um incremento da fatura de energia, não pelo aumento do nº de contratos, que se manteve, mas pelo efeito do aumento das tarifas verificado em 2024.



Se expurgarmos o feito das comissões de mediação do programa PAS, o crescimento homólogo dos FSE's foi de 18%, isto é, 0,5 M€, sendo parte substancial deste efeito o da anualização dos custos dado que em 2023 a ESTAMO só suportou custos do ESTADO a partir de 01-09-2023.

Do total de custos de terceiros suportados pela ESTAMO foram segregados os custos relativos à atividade por conta do ESTADO, sendo o resultado da segregação abaixo apresentado:

	dez/24	dez/23		
FSE's - PE	Montante		Var (€)	Var (%)
622112 Estudos, Pareceres e Consultoria - PE	5 232,31 €	- €	5 232,31 €	n.d.
622122 Projetos Informática - PE	51 091,62 €	51 774,01 €	- 682,39 €	-1%
6221332 Certificação Energética - PE	1 139,44 €	13 148,70 €	- 12 009,26 €	-91%
6221432 Avaliações - PE	25 265,38 €	15 833,18 €	9 432,20 €	60%
6221912 Limpeza - PE	18 291,51 €	15 556,00 €	2 735,51 €	18%
622195 Regularização de Imóveis - PE	381 917,90 €	213 927,83 €	167 990,07 €	79%
622198 Consultoria Proc. Concursais - PE	15 098,25 €	- €	15 098,25 €	n.d.
62222 Publicidade e Propaganda - PE	3 233,26 €	- €	3 233,26 €	n.d.
62232 Vigilância e Segurança	316,47 €	- €	316,47 €	n.d.
622692 Conservação de Imóveis - PE	725,70 €	- €	725,70 €	n.d.
622693 Empreitadas - PE	354 552,87 €	420 500,39 €	- 65 947,52 €	-16%
622694 Conservação de Imóveis - PE	45 252,32 €	- €	45 252,32 €	n.d.
62412 Eletricidade - PE	1 432,66 €	- €	1 432,66 €	n.d.
62432 Água - PE	854,33 €	129,64 €	724,69 €	599%
626111 Rendas - PE	45 138,00 €	12 631,10 €	32 506,90 €	257%
62652 Contencioso e Notariado - PE	101 380,10 €	15 734,62 €	85 645,48 €	544%
626962 Condomínios - PE	29 534,03 €	14 732,85 €	14 801,18 €	100%
62697 Outros Encargos - PE	31 647,74 €	1 353,00 €	30 294,74 €	2239%
	1 112 103,89 €	775 321,32 €	331 550,26 €	43%
Peso do PE	28,6%	25,2%	3,4%	

Como se verifica pelo quadro acima apresentado, do total de FSE's suportados pela ESTAMO em 2024, - 28,6% ou 1,1 M€ - foram-no no âmbito da gestão do património imobiliário do ESTADO, o que representou um incremento homólogo de 0,3 M€, o que é tanto mais relevante dado que em 2023 só desde 01-09 a ESTAMO assumiu essa gestão. Tal como referido anteriormente, esse montante - 1,1 M€ - foi integralmente imputado ao fee variável recebido pela ESTAMO, não esgotando esse valor como veremos de seguida.

Expurgando do total de FSE's de 2024 e 2023 o valor relativo aos imóveis do ESTADO e do programa PAS, o montante apurado em 2024 seria de 2,5 M€, o que compara com os 2,0 M€ de 2022, último ano anterior às novas atribuições, isto é, um aumento de somente 0,5 M€.



Ainda no âmbito dos serviços prestados ao ESTADO, o ano de 2024 ficou marcado pela aceleração considerável dos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património imobiliário público, agora já enquadrados nas funções da ESTAMO ao abrigo do Decreto-Lei 60/2023. Assim, aos trabalhos iniciados em outubro de 2019 com um piloto de 135 imóveis selecionados pela DGTF, vieram juntar-se de 2020 até final de 2023 mais 311 imóveis, e em 2024 uns adicionais 328 imóveis, perfazendo um total 774 imóveis em regularização no período de 5 anos - 2019-2024.

Processos em Regularização	2019	2020-2023	2024	Total
Total	135	311	328	774

Como se verifica, houve em 2024 uma considerável aceleração desta atividade, sendo que os resultados para o período dos 5 anos é o que abaixo se apresenta:

Concluídos	407
Total	774
Rácio Finalização	53%

O impacto financeiro de cerca de 382 m€ desta atividade nos custos em 2024, explica 34% do total dos FSE's, por conta do ESTADO, valor que tenderá a crescer significativamente nos próximos anos.

O sistema de gestão de imóveis adquirido pela ESTAMO, que está já a ser utilizado também no âmbito da gestão de imóveis do ESTADO, permite gerir de uma forma eficiente a relação com os prestadores externos, potenciando desta forma o nº e a rapidez de regularizações, como se verifica pelos resultados de 2024, tanto em nº de novos processos de regularização como em nº de processos regularizados.

Os custos suportados desde o início do projeto, desde 2019, podem ser encontrados no quadro abaixo:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
29 131,51 €	109 273,43 €	116 241,59 €	246 312,68 €	213 927,67 €	381 917,90 €	1 096 804,78 €

No domínio dos Recursos Humanos, a Sociedade encerrou 2024 com 29 colaboradores, isto é, mais seis que no final de 2023.

No âmbito da capacitação da Sociedade e durante o ano de 2024 deram entrada nos quadros da ESTAMO nove novos colaboradores sendo que destes, oito foram recrutados no mercado, e um retornou à ESTAMO com quem tinha vínculo contratual. Estas entradas visaram colmatar necessidades em várias áreas da Sociedade, nomeadamente:

Secretariado	1 colaboradora
Área Jurídica	2 colaboradoras
Área de Avaliações	1 colaboradora
Áreas de Cadastro e IT	2 colaboradores
Outras áreas de negócio	3 colaboradores

No mesmo período, saíram da Sociedade três colaboradores, dois por iniciativa própria e um para assumir funções de Administração numa outra empresa pública, pelo que em termos líquidos o nº de colaboradores subiu de 23 no final de 2023 para 29 no final de 2024.

Estava previsto no PAO 2024 que no final do ano transato a ESTAMO atingiria os 35 colaboradores algo que não aconteceu, tanto pela dificuldade em conseguir recrutar em mercado colaboradores com o perfil adequado como também por via das saídas não programadas acima referidas, pelo que a Sociedade terá de efetuar um esforço de recrutamento adicional em 2025, tanto mais que estão previstos 10 recrutamentos adicionais no PAO 2025, todos imprescindíveis para garantir as novas atribuições assumidas.

Conclui-se, assim, que em 2025 terão de ser garantidos 16 recrutamentos adicionais (6 ainda relativos a 2024 que terão de ser concluídos até final do 1º semestre de 2025 e os restantes 10 relativos a 2025, até final do ano), o que, ainda assim, será insuficiente em razão das já

referidas alterações legislativas que operaram a extinção da Secretaria-Geral da Presidência do Conselho de Ministros e das Secretarias Gerais dos Ministérios da Economia e do Ambiente, com as demais que se seguirão.

Para esse efeito encontram-se já em fase final dois processos de recrutamento, um para a área jurídica, com o objetivo de recrutamento de 2 colaboradores para essa área e um segundo processo para recrutamento de 1 colaborador para a área de cadastro.

Assim, em consequência das seguintes razões: (i) aumento líquido dos 6 colaboradores atrás referidos em 2024, (ii) anualização dos custos relativos aos colaboradores entrados durante 2023 e (iii) aumentos remuneratórios legais obrigatórios pagos desde 01-01-2024 aos colaboradores no valor de 2,15%, a rubrica de Gastos com o Pessoal aumentou na comparação com 2023 em cerca de 58,5%, o que, no entanto, se afigura absolutamente imprescindível para que a Sociedade possa desempenhar as suas missões.

Apresenta-se em seguida a comparação com os valores homólogos.

	dez/24	dez/23		
Gastos com o Pessoal	Montante		Var (€)	Var (%)
631 Remunerações dos Órgãos Sociais	263 246,73 €	223 426,34 €	39 820,39 €	18%
632 Remunerações do Pessoal	1 280 461,31 €	764 901,66 €	515 559,65 €	67%
634 Indemnizações	3 315,28 €	2 485,41 €	829,87 €	33%
635 Encargos sobre Remunerações	353 026,18 €	226 664,90 €	126 361,28 €	56%
636 Seguro de Acidentes de Trabalho	8 071,03 €	3 219,65 €	4 851,38 €	151%
63893 Seguro de Saúde	66 241,10 €	32 351,90 €	33 889,20 €	105%
63894 Formação	7 554,81 €	4 907,40 €	2 647,41 €	54%
63895 Medicina no Trabalho	1 193,65 €	883,90 €	310,15 €	35%
63896 Seguro de Vida	4 368,06 €	236,20 €	4 131,86 €	1749%
63899 Outros Diversos	361,52 €	127,90 €	233,62 €	183%
6391 Remuneração por doença	8 134,94 €	- €	8 134,94 €	n.d.
	1 995 974,61 €	1 259 204,86 €	736 769,75 €	59%

Da análise da conta "Outros Rendimentos", na qual se contabilizam as compensações e indemnizações, identifica-se um acréscimo de 1,5% em termos homólogos, incremento explicado pela conjugação dos seguintes impactos de sinais opostos: (1) redução das compensações em -4% por via de se ter deixado de faturar compensações para um conjunto de imóveis que estando regularizados entraram definitivamente na titularidade da ESTAMO, tais como a Quinta da Cartuxa e o Sanatório da Ajuda, entre outros e (2) o impacto da correção



positiva da estimativa de impostos relativamente ao IRC pago em 2024 relativamente a 2023, como se observa no quadro abaixo:

	dez/24	dez/23		
Outros Rendimentos	Montante		Var (€)	Var (%)
7841 Compensações de Sinistros	1 914,24 €	4 146,18 €	- 2 231,94 €	-54%
7871 Alienações de Ativos Tangíveis	137,79 €	- €	137,79 €	n.d.
7873 Compensações	12 554 666,96 €	13 063 985,16 €	- 509 318,20 €	-4%
7879 Outros Rendimentos - Juros de Mora	- €	- €	- €	n.d.
7881 Correções Anos Anteriores	42 218,28 €	86 294,81 €	- 44 076,53 €	-51%
7882 Correção Estimativa de Impostos	741 820,02 €	- €	741 820,02 €	n.d.
7885 Restituição de Impostos	- €	- €	- €	n.d.
7886 Ganhos com Rescisão de Contratos	- €	- €	- €	n.d.
7889 Outros	15 116,36 €	8 255,53 €	6 860,83 €	83%
	13 355 873,65 €	13 162 681,68 €	193 191,97 €	1%

Relativamente aos "Outros Custos", os mesmo decresceram em -33,2% de 2023 para 2024, decréscimo cujos fundamentos igualmente se explicitam de seguida:

	dez/24	dez/23		
Outros Custos	Montante		Var (€)	Var (%)
6811 Impostos Diretos	621 508,32 €	588 403,63 €	33 104,69 €	6%
6812 Impostos Indiretos	800,00 €	19,50 €	780,50 €	4003%
6813 Taxas	6 056,85 €	1 489,07 €	4 567,78 €	307%
6881 Correções Anos Anteriores	84 392,43 €	358 123,88 €	- 273 731,45 €	-76%
6882 Donativos	400,00 €	- €	400,00 €	n.d.
6885 Insuficiência Estimativa de Impostos	- €	131 507,71 €	- 131 507,71 €	-100%
6871 Alienações Investimentos Não Financeiros	- €	- €	- €	n.d.
6888 Insuf. Estimativas p/ férias e encargos	- €	- €	- €	n.d.
6889 Outros	17 520,67 €	13 953,45 €	3 567,22 €	26%
	730 678,27 €	1 093 497,24 €	- 362 818,97 €	-33%

Os Outros Custos sofreram uma redução anual de -33%, o que corresponde a -362,8 m€ entre 2023 e 2024, explicada essencialmente rubrica de "Correções de anos anteriores" com -273,7 m€ e a inexistência do impacto da "Insuficiência de impostos" (-131,5 m€)

O incremento da rubrica de Impostos Diretos + Taxas (incluindo IMI), é explicado pelo IMI pago sobre imóveis que estavam em CPCV e que só agora foram registados na titularidade da ESTAMO.

Estimado que foi o IRC e a derrama do período (≈ 16,3 M€), o resultado líquido antes de impostos diferidos, atinge os 43,8 M€, um aumento na ordem dos +5,3% face aos 41,6 M€ alcançados em 2023.

Em virtude da variação negativa ocorrida nos Ativos por Impostos Diferidos, no montante de - 0,3 M€, o resultado líquido do período cifra-se em 43,5 M€ positivos, o qual, quando comparado com os 43,0 M€ registados em 2023, representa um aumento na ordem dos +1,2%.

O desempenho da ESTAMO em 2024 excedeu largamente o cumprimento dos objetivos definidos aquando da elaboração do Orçamento para o ano, mesmo que, consequência da mudança de Governo, com tudo o que sempre implica de um executivo em gestão e de um outro que tem de tomar contacto com a realidade em tempo acelerado, a Sociedade não tenha conseguido atingir o objetivo de alienação de ativos definido nesse documento, rúbrica de especial importância para atingir o resultado estimado, o que acabou por ser compensado pela excelente margem bruta média das alienações efetuadas.

O resultado operacional de 2024 orçamentado para a ESTAMO era de 50,3 M€ o que compara com os 53,5 M€ reais, que representam assim uma melhoria de +6% relativamente ao projetado, algo que deve ser enaltecido dado o processo de transformação a que a Sociedade está sujeita desde 2022, parte dele não inicialmente previsto.

O resultado depois do imposto corrente (do ano) e diferido sobre o rendimento do período, cifrou-se em 43,5 M€, uma diferença positiva de +17,3% - cerca de 6,4 M€ - face às projeções orçamentais (37,1 M€).

Esta diferença positiva resultou em boa medida do efeito conjugado (i) dos já referidos impactos positivos (+8,0 M€) em imparidades de Inventários e correções de justo valor de Propriedades de Investimento (não projetados em orçamento porque insuscetíveis de prever), (ii) do impacto positivo da anulação de provisões (+0,8 M€) e, finalmente, (iii) pelo facto da taxa efetiva de IRC para 2023 ter sido inferior à orçamentada em 3%, o que implica um impacto global positivo de 1,5 M€ comparativamente ao orçamentado.

A ESTAMO tem mantido um forte controlo de custos de estrutura, garantindo a satisfação das necessidades mais prementes de intervenção e investimento nos imóveis, e, por outro lado,

garantindo a manutenção de um elevado nível de eficiência operacional, como se prova pelo facto de se ter ficado cerca de 6 M€ abaixo do nível orçamentado de FSE's para o ano de 2024.

2. Enquadramento Macro

2.1. Situação económica

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

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

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

A economia portuguesa continua a ser capaz de melhorar o rácio exportações / PIB, que era de 28% no anterior à intervenção da Troika e que em 2024 se situou em 49,5%, ligeiramente abaixo dos 50%, algo que permite que o país não fique tão dependente da procura interna para crescer. Manter esta tendência no médio prazo é fundamental para atingir um crescimento anual almejado superior aos 2%, sendo que em 2024 a economia portuguesa obteve um

excedente externo de 3,3% do PIB, tendo as exportações de bens e serviços superado as importações em 6.700 M€

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

2.2. Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário comercial português registou um crescimento de 51% em 2024, atingindo um volume de investimento de 2.387 M€, segundo dados da Savills. Este resultado reflete a recuperação do setor após um ano de 2023 menos conseguido (volume de negócios

de somente 1.800 M€) e reforça a confiança dos investidores no mercado nacional, especialmente dos investidores estrangeiros (especialmente França, Espanha e África do Sul) que contribuíram com 81% para o resultado atrás referido.

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

1. Manutenção do aumento dos custos de construção, tanto de materiais como do custo de mão de obra, embora de uma forma muito mais suave que no ano de 2021 e especialmente 2022;
2. Existência de uma crónica falta de mão de obra para fazer face às empreitadas, especialmente as relacionadas com o PRR, dado que as mesmas têm prazos muito apertados de concretização;
3. Manutenção das taxas de juro de curto prazo em patamares elevados, embora longe do pico de 2022 e sem grande margem para futuras descidas dadas as pressões inflacionistas provenientes dos impactos da guerra tarifária;
4. Uma enorme e crónica falta de oferta, especialmente no segmento residencial, agora já disseminada por quase todos o território, especialmente urbano. Continuará a construir-se muito menos do que é necessário para suprir o gap com a procura, a avaliar pelo nº de novas licenças aprovadas. Este facto implicará a manutenção da pressão sobre preços, mesmo que estes já tenham atingido o pico;
5. Note-se a falta de oferta não decorre somente da fraça nova construção, mas também da reduzida entrada no mercado de venda e arrendamento de imóveis devolutos tanto privados como públicos;
6. Será necessário avaliar o impacto da nova lei dos solos na oferta imobiliária, especialmente residencial, algo que não será mensurável no curto prazo, embora seja expetável um efeito bastante positivo;

7. Ainda não é claro o efeito que as medidas de simplificação administrativa para o setor imobiliário (Simplex) que entraram em março de 2024 terão na oferta e concomitantemente nos preços, assim como na legislação dos Vistos Gold.

Escritórios

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

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

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

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

Industrial e Logística

Os setores industrial e logístico mantiveram um crescimento sólido de 83%, embora os volumes ainda sejam inferiores a outras classes de ativos. O desenvolvimento de novos



projetos e o interesse crescente por espaços modernos e eficientes preveem um aumento significativo do investimento neste segmento em 2025.

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

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

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

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

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

Residencial

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

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

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

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

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

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

Turismo e Retalho

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



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

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

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

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

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

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

2.3. Ativo Líquido

Em 2024, o Ativo Líquido da Sociedade aumentou em 80,8 M€ (+6,5%) tendo encerrado o ano em 1.324,5 M€. Este incremento do valor do Ativo Líquido fica a dever-se, sobretudo às seguintes razões:

(i) ao aumento do saldo de Clientes em 26,5 M€, produto da redução da taxa de recebimentos em 2024, que ficou nos 45,0% do valor anual faturado em rendas e compensações;

(ii) ao incremento em 5,8 M€ dos Inventários por via, quase em exclusivo, da capitalização da empreitada em curso no imóvel sito na Rua Direita do Viso (futuras instalações da Direção Executiva do SNS);

(iii) ao aumento da liquidez em 32,5 M€, na qual se inclui também os saldos de todas as contas da ESTAMO relativas à atividade por conta do ESTADO, sendo que esses saldos têm correspondência no passivo ("Outras Contas a Pagar") pois não são recursos da própria ESTAMO, mas geridos em nome e por conta do ESTADO e que por diversas razões ainda não foram transferidos / distribuídos, tal como previsto legalmente para as diversas entidades;

(iv) ao aumento das "Outras contas a receber" em 20,0 M€, produto da contabilização da faturação efetuada em nome do ESTADO que tem integral compensação no Passivo da Sociedade, isto é, para além do saldo das contas bancárias relativas ao negócio do ESTADO que ficaram por distribuir e refletidas na liquidez, como acima referido, foi contabilizado no Ativo o saldo da faturação do princípio da onerosidade que não foi recebido.

Fazemos notar que no ano de 2024, pela primeira vez, e por via do Decreto-lei n.º 113/2024, de 20 de dezembro, que estabeleceu o regime transitório para a afetação ao ESTADO e às entidades beneficiárias das receitas provenientes de operações imobiliárias públicas ocorridas em 2024 e 2023, a ESTAMO fez refletir no seu Balanço essas transações, tanto no Ativo, em "Contas a Receber" como no Passivo em "Contas a Pagar", identificando de uma forma transparente as mesmas. Note-se que estas transações não têm qualquer efeito na demonstração de resultados, a não ser por via da percentagem que é devida à própria ESTAMO e na medida em que sejam suportados pela Sociedade custos de manutenção e/ou investimento com os imóveis do ESTADO.

Relembramos que em 2023, por via do Decreto-lei n.º 120A/2023, ainda foi a DGTF – Direção Geral do Tesouro e Finanças, que efetuou a faturação e contabilização dos negócios

imobiliários (vendas, cedências, arrendamentos e princípio da Onerosidade) de 2023, utilizando para isso os sistemas informáticos e as metodologias até aí implementadas.

Do ponto de vista do negócio, o reiterado incumprimento por parte algumas entidades arrendatárias / ocupantes dos imóveis da ESTAMO, continuou a onerar a performance financeira da Sociedade em 2024, dando origem a que o cumprimento das respetivas obrigações, tivesse sido efetuado com recurso ao produto de vendas de ativos imobiliários no ano ou de anos anteriores, como foi o caso do recebimento antecipado de 3,1 M€ relativo à venda da Bateria da Parede e do Hospital Ortopédico de Cascais ao Município de Cascais.

O nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo de 2024, e relativos a rendas e compensações, no valor de 1,889 M€ (*versus* uma faturação de rendas e compensações de 4,198 M€), traduziu-se num incremento de 26,5 M€ no saldo da conta de clientes e, implicitamente, numa taxa de recebimento mensal média de apenas 45,0% (55,6% em 2023). Não obstante os procedimentos internos implementados e os esforços continuados junto dos principais devedores, não foi possível à Sociedade, recuperar valores extraordinários em dívida relevantes, ao contrário do que tinha acontecido no final de 2023, com a recuperação de 6,1 M€ de uma dívida em atraso relativa ao imóvel onde funciona o COMETLIS pela PSP – Polícia de Segurança Pública.

Apesar do ónus que o incumprimento reiterado representa, a Sociedade conseguiu, ainda assim, manter a sua **autonomia financeira nuns elevados 96,0% em 2024 o que compara com os 98,1% da conclusão do exercício de 2023**. Este indicador deve ser corrigido pelo efeito da contabilização no Balanço da ESTAMO dos montantes relativo à faturação do ESTADO, que inflacionam tanto o Ativo como o Passivo como anteriormente explicado. Efetuando essa correção no denominador, **o rácio de autonomia financeira de 2024 passaria dos 96,0% para 97,7%, o que espelha a certeza do rumo seguido**.

O gráfico seguinte evidencia a evolução do ativo ao longo dos últimos 13 exercícios, permitindo perceber o enfoque dado à venda de ativos não estratégicos como meio de reduzir a dívida durante o período, tendo o valor estabilizado nos últimos quatro anos, pois o valor das vendas

de imóveis efetuadas tem sido compensado pela variação de valor dos ativos que compõem a carteira. Lembra-se que o incremento do Ativo em 62,9 M€ em 2024 ficou a dever-se, parcialmente, mas significativamente, à contabilização das operações por conta do ESTADO que tem correspondência direta e total no Passivo da Sociedade.

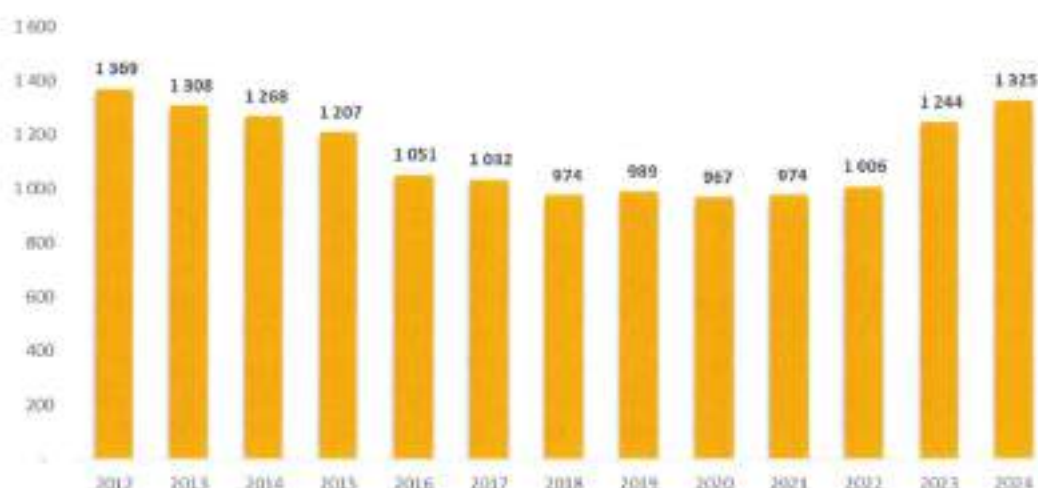


Gráfico 1 – Evolução do Ativo (Milhões de Euros)

O valor contabilístico da carteira de imóveis da Sociedade representa, no final de 2024, cerca de 875,8 M€, valor superior em 0,57%, ou 4,9 M€ ao registado no ano anterior (870,9 M€). Conclui-se, assim, que o efeito da redução da carteira de imóveis por via das vendas em 2024 de oito imóveis (cinco devolutos e três arrendados), com um valor de Balanço de 7,35 M€, foi mais do que compensada pela libertação da imparidade em Inventários e do impacto da capitalização do investimento em imóveis.

Da carteira da Sociedade, – vd. Gráfico 2 – dispersa por todo o território nacional, cerca de 143,8 M€ referem-se a imóveis com contrato promessa de compra e venda (CPCV) que aguardam ou a sua regularização documental para concretização da respetiva escritura, 603,6 M€ a mercadorias/inventários e 128,5 M€ a propriedades de investimento.

Concretizou-se em 2024 a transferência de cinco imóveis da carteira de Adiantamento por Compras para a carteira de Inventários decorrente de a ESTAMO ter visto os mesmos serem registados na sua titularidade pois os mesmos encontravam, finalmente, cadastralmente

ff1
4

regularizados. Com este movimento contabilístico a carteira de Adiantamento por Compras representa agora somente 16% da carteira total de imóveis da Sociedade. (representava 22% no final de 2023)

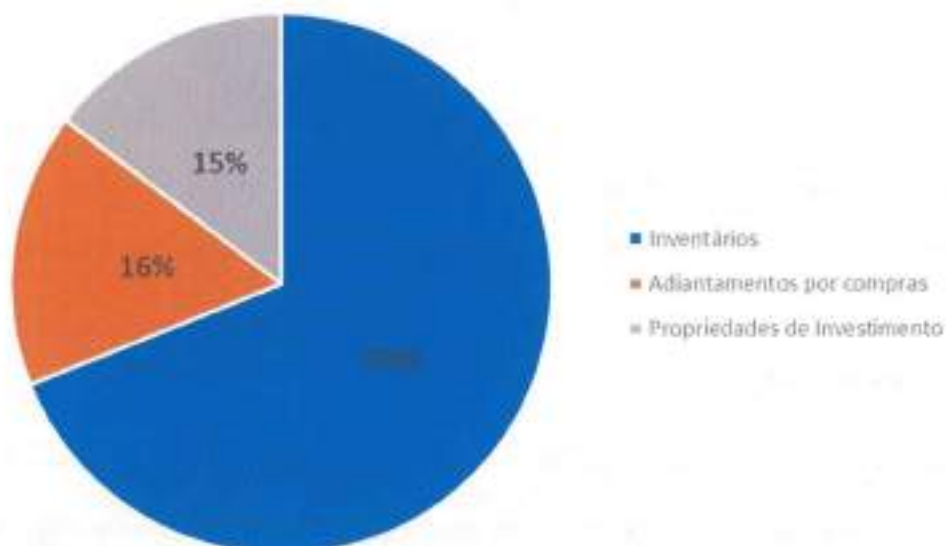


Gráfico 2 – Distribuição da Classificação Contabilística dos Ativos Imobiliários em Carteira
(em percentagem)

Com exceção da operação de alienação do ativo denominado de Cabeço da Bola em 2022, refira-se que os dados anteriormente apresentados não refletem qualquer impacto decorrente da já mencionada afetação legal dos ativos da Sociedade ao FNRE e IHRU porquanto, ainda que fora da gestão operacional e estratégica da Sociedade, continuam na propriedade desta última.

3. Organização e Regulamentos

A Sociedade elaborou no segundo semestre de 2022 um Código de Ética e de Conduta, assim como uma Política de Gestão de Riscos de Fraude próprios, ambos publicados em dezembro de 2022, bem como o respetivo Plano de Prevenção desses riscos, também datado de dezembro de 2022, que permaneceram em vigor durante 2024.

Adicionalmente, e em 2023, foi, em conjunto com uma consultora externa, elaborado o Manual de Procedimentos do negócio próprio da ESTAMO, no âmbito do qual foi efetuado um levantamento global de processos, que foram redesenhados com vista à melhoria da eficiência dos processos de trabalho. Encontra-se previsto no âmbito do projeto SigPip efetuar o mesmo trabalho para o negócio por conta do ESTADO, o que deverá concretizar-se durante 2025.

De igual modo, os procedimentos relativos à venda de imóveis estão devidamente testados e asseguram a transparência de processos que, não obstante em concorrência com e como qualquer outro *player* do mercado, a Sociedade, enquanto integrante do Setor Público Empresarial, deve acautelar, sendo disso prova a inexistente litigância em razão da forma face a cerca de 410 M€ de vendas do passado recente.

Na sequência da entrada em vigor da Lei nº 83/2017, de 18 de agosto, foram também reforçados, em linha com as orientações da entidade setorial, o Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC), os procedimentos relativos ao combate e prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, tendo, em paralelo, a área comercial da Sociedade iniciado procedimentos tendentes ao cumprimento das disposições constantes do Regulamento Geral de Proteção de Dados, aplicável a partir de maio do exercício de 2018.

Entretanto, e com a publicação, no primeiro trimestre de 2019, do Regulamento nº 276/2019 de 26 de março do IMPIC, também relativo à prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, a Sociedade, tal como previsto no referido Regulamento, procedeu à designação do Responsável pelo Cumprimento do Normativo (RCN) durante o ano de 2020 e que se manteve durante 2023. Em linha com o enquadramento legal e regulamentar, anualmente todos os colaboradores da Sociedade recebem formação em matéria de prevenção ao branqueamento de capitais e de combate ao terrorismo.

As inúmeras obrigações de reporte geradas pela integração da ESTAMO no Perímetro Orçamental e igualmente associadas à sua natureza de sociedade de capital exclusivamente

público, continuaram a ser asseguradas com o apoio dos "recursos partilhados" com a acionista PARPÚBLICA.

No demais, a Sociedade deu cumprimento às leis e regulamentos que lhe são aplicáveis.

4. Vendas de Imóveis

No transato exercício de 2024 e ao contrário das projeções realizadas no PAO 2024 aprovado que consideravam - 48,8 M€ de alienações -, a Sociedade concretizou somente oito alienações de imóveis no montante global de 9,1 M€. Há, no entanto, que fazer notar que 33,7 M€ dos 48,8 M€ diziam respeito à operação do FNRE – Miguel Bombarda, pelo que o montante alienado deverá ser efetivamente comparado com os restantes 15,1 M€ previstos no Orçamento / PAO 2024. Assim, o orçamento de vendas no mercado foi realizado em 60% do seu total estimado.

Os imóveis alienados foram: **(1)** um ex-Serviços de Finanças, agora devoluto, sito em Valongo / Ermesinde, adquirido pela respetiva Câmara Municipal; **(2)** o imóvel de Sela ao ESTADO para que a Construção Pública EPE possa dar seguimento ao projeto de reabilitação do imóvel para uma residência de estudantes com financiamento PRR; **(3)** umas ex-instalações industriais em Riba D'Ave em Vila Nova de Famalicão a um particular; **(4)** os dois imóveis para instalação da Polícia Judiciária adquiridos pela ESTAMO no final de 2022, alienados ao IGFEJ e **(5)** três prédios na Rua de Santa Catarina no Porto sem possibilidade de uso habitacional e alienados ao respetivo inquilino

A ESTAMO dá preferência às transações dentro do perímetro público sempre que se identifiquem necessidades de espaço por parte de entidades públicas e a sociedade tenha produto disponível para alienar.

As razões para o não cumprimento do objetivo de alienações orçamentado podem ser resumidas da seguinte forma:

- O projeto imobiliário, inserido no FNRE, relativo ao ex-Hospital Miguel Bombarda não teve em 2024 qualquer evolução, não se prevendo desenvolvimentos relevantes para 2025;
- Não foram recebidas propostas relativamente a alguns ex-serviços de finanças, atualmente devolutos e colocados em venda, pelo que a alienação não se verificou em 2024, tendo agora o "pricing" de ser revisto de acordo com as novas avaliações efetuadas no final do ano transato;
- Transitou para 2025 a escritura do ex-serviço de finanças de Sever do Vouga, tendo, no entanto, sido recebido um sinal de 25.000,00€ ainda em 2024. A escritura foi efetuada já no início de 2025, sendo a venda efetuada com parte do preço diferido no tempo;
- Por razões de natureza cadastral (atualmente ainda em regularização) não foi possível concretizar duas potenciais alienações de antigos IVV, algo que se prevê venha a acontecer na segunda metade do ano corrente;
- Encontra-se ainda em análise a alienação do imóvel sito na Av. José Malhoa, lote 1680, que tendo integrado a bolsa do IHRU foi da mesma retirado, estando a ser verificada a possibilidade de alienação do imóvel tal como se encontra ou, em alternativa, a realização por parte da ESTAMO de intervenção estrutural.

A evolução do passado recente das vendas de imóveis encontra-se espelhada no gráfico abaixo reproduzido.

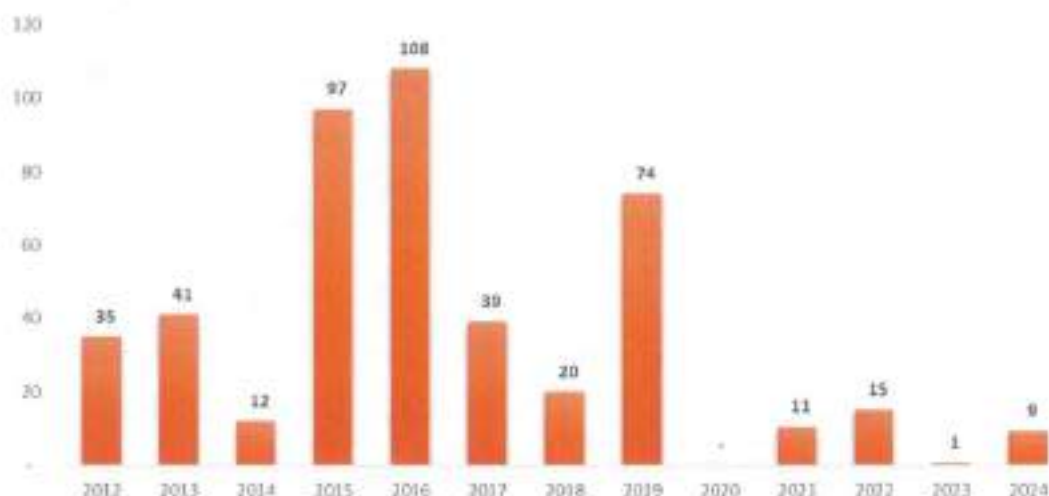


Gráfico 3 – Evolução das Vendas Escrituradas (Milhões de Euros)

No conjunto dos Planos de Atividades e Orçamento entre 2019 e 2024 previa-se um total de vendas para os anos de 2019/2024 de 166,2 M€ (48 M€ em 2019, 40 M€ em 2020, 0 M€ em 2021, 15,0 M€ em 2022, 14,5 M€ em 2023 e 48,8 M€ em 2024) **tendo-se concretizado um total de vendas, para o mesmo período, de 109,5 M€** (73,9 M€ em 2019, 0,0 M€ em 2020, 10,5 M€ em 2021, 15,0 M€ em 2022, 0,8 em 2022 e 9,1 M€ em 2024). Ou seja, mesmo com a retirada ao respetivo portfolio dos mais de 222 M€ de ativos sob gestão para afetação às novas políticas públicas de habitação e com a crise pandémica iniciada no dealbar de 2020 e com a pressão inflacionista registada em 2022 e 2023, **foi possível atingir 66% do objetivo do período em análise** graças à antecipação de vendas em 2019 e ao esforço e sucesso do retomar das vendas em 2021 e à concretização da operação prevista para 2022 e 2023.

Relativamente à margem das vendas, a mesma foi em 2024 de 19,9% muito ligeiramente abaixo do que estava orçamentado (20,4%). Já a margem média das vendas do período (2019-2024) foi de **29,0%** o que compara com uma margem orçamentada de **23,9%**.

5. Compra de imóveis

Durante 2024, a Sociedade concretizou a aquisição, através do exercício do direito de preferência que a lei lhe confere, pelo montante de 0,3 M€ de um único imóvel, localizado no

Porto, que se encontra arrendado e cujo inquilino é a Autoridade Tributária (AT). Desta forma a Sociedade garantiu um ativo com remuneração imediata ajustada ao mercado e prestou um serviço público, garantindo que a AT possa permanecer no imóvel, tal como se pretendia.

Há que registar com muito agrado, ainda em 2024, a alteração da titularidade para a ESTAMO de cinco imóveis adicionais, a somar aos 2 de 2023, que se encontravam ainda em contrato promessa de compra e venda (CPCV) com o ESTADO, como foram os casos do Sanatório da Ajuda, de dois terrenos em Custóias e de um terreno em Belas, por exemplo, acentuando o processo de saneamento e regularização de todas as situações herdadas.

Tendo em consideração que o Decreto-lei n.º 60/2023 é título suficiente para o registo em nome da ESTAMO dos imóveis ainda em CPCV, é expetável que durante o ano de 2025 seja possível continuar este movimento, regularizando (registar a titularidade em nome da ESTAMO) os restantes 4 imóveis ainda nestas circunstâncias.

O gráfico seguinte evidencia, em milhões de euros, a evolução das compras nos últimos 11 anos (não inclui as alterações de titularidade já pagas).

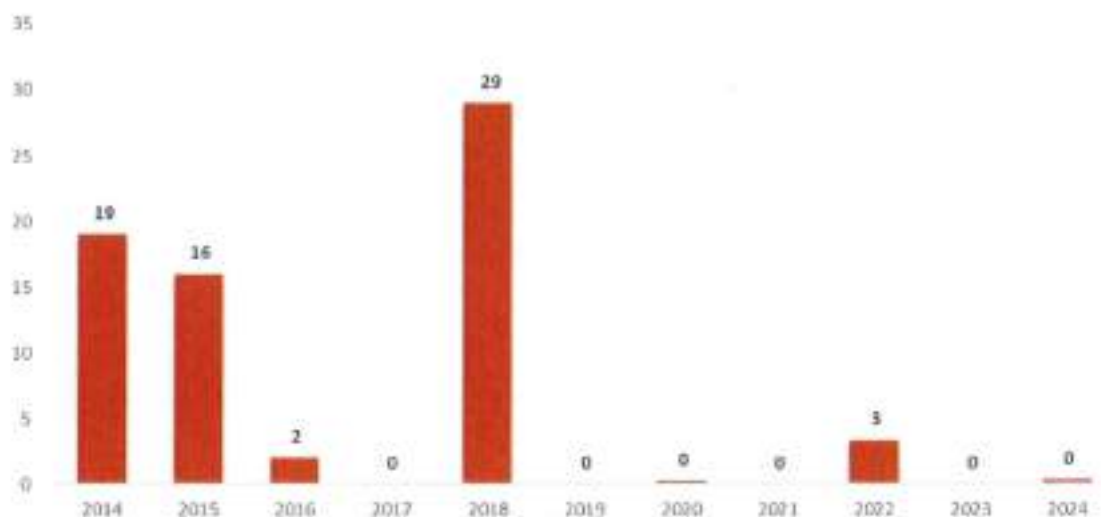


Gráfico 4 – Compras 2014/2024 (Milhões de Euros)

6. Promoção, Construção Nova e Reabilitação

6.1. Promoção Imobiliária e Construção Nova

Os principais ativos da Sociedade com projetos em curso ou em vias de submissão, tendo em vista o desenvolvimento de operações urbanísticas numa lógica de highest and best use, ficaram comprometidos quanto à sua efetividade por parte da ESTAMO, em resultado (i) da afetação de imóveis à bolsa de habitação gerida pelo IHRU, como é o caso das Antigas instalações do LNIV e da Quinta das Conchinhas, em Lisboa, e (ii) da afetação de imóveis ao FNRE, como o Quartel do Cabeço da Bola e Hospital Miguel Bombarda, em Lisboa. Assim, a capacidade de intervenção da ESTAMO no desenvolvimento desses imóveis ficou substancialmente reduzida.

Mantém-se em suspenso a prossecução dos Pedidos de Informação Prévia (PIP) referentes ao Convento de São Francisco, em Setúbal, e Antigo Colégio de São Bernardino, em Peniche, executados em articulação com os Serviços dos Departamentos de Urbanismo respetivos.

Em 2024 procedeu-se à assinatura do contrato com a entidade selecionada para a realização da empreitada no imóvel sito da Rua Direita do Viso, Porto, prédio onde se instalará Direção Executiva do Serviço Nacional de Saúde, tendo o processo tido o visto prévio junto do Tribunal de Contas no primeiro trimestre do ano.

A empreitada iniciou-se no segundo trimestre de 2024, estando a decorrer dentro dos prazos previstos e sem derrapagens financeiras, devendo já em abril de 2025 permitir a instalação, num imóvel da referência, da Direção Executiva do Serviço Nacional de Saúde e de um polo da Organização Mundial de Saúde, num excelente exemplo de parceria da ESTAMO com outras entidades públicas, em património próprio, bem reveladora da capacidade realizadora.

Relativamente às três candidaturas aprovadas ao programa PRR-Alojamento de Estudantes (PNAES) gerido pela ERASMUS+, nomeadamente (a) Antiga Instalação Fabril em Seia, (b)

Antigo Estabelecimento Prisional de Santarém e (c) imóvel sito na Av. 5 de Outubro, 107 (antigo Ministério da Educação), tiveram diferentes evoluções, como já se assinalou supra.

Relativamente à carteira própria da ESTAMO foram capitalizados nos respetivos imóveis os seguintes montantes subdivididos por natureza num total de 5,9 M€:

Tipologia de Custo	2024
Empreitadas	5,7
Projetos e Outros	0,1
Total	5,9

Durante o ano de 2024 a Sociedade não promoveu nenhuma nova empreitada de grande dimensão.

6.3. Obras de reabilitação e reconversão de imóveis

A Sociedade deu continuidade aos trabalhos de correção e melhoria, iniciados ainda em 2023, em consequência das inspeções técnicas a diversos imóveis da sua carteira, após ter sido efetuado o diagnóstico de patologias e a obtenção de propostas de intervenção, prioritárias e de médio prazo, e respetiva quantificação dos custos, trabalho que ainda continua a ser executado em colaboração com o ISQ.

Como é habitual, no decurso do exercício de 2024 a Sociedade continuou a desenvolver trabalhos diversos no âmbito da manutenção preventiva e corretiva, da reabilitação e da reconversão de imóveis da respetiva carteira. Adicionalmente, a ESTAMO efetuou diversas intervenções diretas em imóveis do ESTADO, com o objetivo de resolver patologias que implicavam intervenção urgente, embora de pequena monta.

Do conjunto de intervenções realizadas em imóveis da ESTAMO e ESTADO gostaríamos de mencionar as seguintes:

Imóvel	Obra
Rua Santa Catarina, Porto	Obras de conservação da fachada e cobertura
Rua Carlos Mascarenhas, Lisboa	Reabilitação de fração habitacional
Rua Eduardo Vidal, 2	Reabilitação de fração habitacional
Rua de Santa Marta, 55, Lisboa	Manutenção preventiva e corretiva;
Diversos imóveis	Manutenção de Postos Transformação;
Diversos imóveis / Terrenos	Operações de Limpeza e desmatações;

De igual modo, sempre que identificada a sua necessidade, foram solicitados trabalhos relacionados com a Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior de diversos edifícios, com vista à obtenção das respetivas certificações.

Prosseguiram os trabalhos de monitorização dos serviços de manutenção das instalações técnicas dos edifícios, de manutenção e inspeção de elevadores e de manutenção dos postos de transformação existentes em alguns dos edifícios da Sociedade.

Em paralelo, na gestão das frações existentes em imóveis em propriedade horizontal, prestou-se consultoria técnica e económica às respetivas empresas de gestão de condomínio para a execução de obras de reparação, conservação e manutenção desses mesmos imóveis.

7. Arrendamentos

Os proventos anuais da Sociedade com arrendamentos e indemnizações por ocupação de imóveis ascenderam, em 2024, a 37,3 M€, registando um aumento de 1,9% relativamente ao valor faturado em 2023 (36,4 M€) produto do (i) arrendamento à Universidade Autónoma da loja do imóvel no edifício da Sede da Sociedade, arrendamento iniciado no segundo trimestre

de 2024 e (ii) aplicação da atualização legal de rendas ao CAR máximo previsto (6,94%) e nalguns outros casos, os das indemnizações, a atualização ao IPC de dezembro de 2023 no valor de 1,9%.

Durante 2024 registou-se a cessação de três contratos de arrendamento, a saber:

- Denúncia do contrato de arrendamento por parte do ICNF – Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas relativamente ao imóvel sito na Av. da República, 16, que não teve impacto financeiro em 2024, nem terá em 2025 dado que o inquilino pagará uma indemnização por denúncia antecipada do contrato até final de 2025, no caso da ESTAMO não conseguir arrendar de novo o espaço até final dessa data;
- Em dezembro, por via da alienação dos imóveis, foi transferido para o comprador o contrato de arrendamento dos imóveis sitos na Rua de Santa Catarina no Porto.
- Denúncia pela Autoridade Tributária ("AT") de um contrato de arrendamento relativos a Serviços de Finanças ("SF") dado que os mesmos foram transferidos para as respetivas Lojas do Cidadão.

No decurso de 2023 foram faturados cerca de 12,5 M€ a título de compensação pela ocupação de imóveis, compensações com a natureza material de rendas porquanto corresponderem à ocupação de imóveis cujo contrato de arrendamento respetivo apenas aguarda formalização com as respetivas entidades utilizadoras, ou uma compensação pelo facto do imóvel não poder ser transmitido por não estar regularizada, representando este valor, um decréscimo relativamente ao ano anterior (12,5 M€ versus 13,1 M€, isto é, uma redução de -3,9%), produto de dois efeitos de sinal contrário: (1) de forma positiva a atualização do valor das compensações pelo IPC homólogo de 2023 em 1,9% e (2) de forma negativa, o facto de ser ter deixado de faturar compensação relativa a alguns imóveis que tendo a sua situação cadastral regularizada foram finalmente transmitidos à ESTAMO, como foram os casos da Quinta da Cartuxa e do Sanatório da Ajuda.

Finalmente, e porque nunca é demais reforçar este ponto, dos 49,7 M€ faturados em 2024 a título de rendas e indemnizações/compensações por ocupações de imóveis, foram recebidos, em numerário, 45,0% - 22,7 M€ - pelo que a percentagem de cobrança em 2024 evidenciou um acentuado decréscimo relativamente a 2023 (45,0%, versus 55,6% ou seja, menos 4,7 M€).

8. Atividade por conta do ESTADO

Como já amplamente referido neste documento, o Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de junho, com as alterações subsequentes introduzidas pelo Decreto-lei n.º 120A/2023 e pelo Decreto-lei 113/2024, de 20 de dezembro, que atribui mandato à ESTAMO para a gestão do património imobiliário do ESTADO, atribui a esta Sociedade um conjunto de responsabilidades que podem ser desta forma sumarizadas:

1. Inventariação, regularização e cadastro dos imóveis do ESTADO, tarefa que já lhe tinha sido atribuída desde 2019 com a implementação do projeto PIP, e que tem decorrido desde então;
2. Gestão da receita do ESTADO relativa a imóveis (arrendamentos, cedências, direitos de superfície, alienações, princípio da onerosidade, entre outros) que inclui cobrança da receita e distribuição da mesma segundo as regras legalmente estabelecidas;
3. Contratualização das operações imobiliárias celebradas pelo ESTADO com entidades públicas e privadas;
4. Operacionalização do princípio da onerosidade e gestão das aplicações informáticas de gestão imobiliárias, nas quais se inclui o SIIE;
5. Decidir, gerir e operacionalizar os trabalhos de manutenção, obras e empreitadas e respetiva despesa gerada;
6. Efetuar a gestão correntes dos imóveis nos quais se inclui a gestão de condomínios, limpezas e desmatações, segurança e outras atividades de carácter corrente;



7. Proceder à avaliação dos bens imóveis para efeitos de operações sobre os mesmos, sejam elas de aquisição, alienação ou ocupação, assim como avaliar projetos e operações imobiliárias que envolvam entidades públicas;
8. Acompanhamento dos processos jurídicos relativos aos imóveis do ESTADO;
9. Gerir e administrar o Fundo de Reabilitação e Recuperação Patrimonial, entidade autónoma, que apoia a reabilitação imobiliária de imóveis cedidos a entidades públicas que paguem o princípio da onerosidade, incluindo os trabalhos de retirada de amianto;
10. Receber, apreciar e contratar os Acordos de transferência de Gestão de ativos com os Municípios, em cumprimento do estabelecido no Decreto-lei n.º 106/2018, de 29 de novembro
11. Assessorar o ESTADO em todas as matérias imobiliárias para as quais seja solicitado o seu parecer técnico.
12. Efetuar o Orçamento anual e a respetiva gestão orçamental e reporte periódico de todas as atividades acima listadas, incluindo o contributo para a Conta Geral do ESTADO.

Se relativamente ao primeiro ponto, a ESTAMO já tinha vindo, desde 2019, a participar ativamente no processo de regularização de imóveis do ESTADO, no âmbito do projeto piloto PIP, relativamente às restantes atribuições a Sociedade assumiu somente a 01 de setembro de 2023 a plenitude das suas responsabilidades, depois de um período de transição que vigorou entre o final de julho e o final de agosto, durante o qual a ESTAMO e a DGTF assumiram conjuntamente e de uma forma partilhada as mesmas.

Destacam-se especialmente as seguintes atividades:

8.1. Inventariação e Regularização de Imóveis

Tal como já se deu nota em capítulo anterior, a atividade de inventariação e regularização sofreu em 2023 e 2024 uma considerável aceleração em três vertentes:

- Com a aquisição da aplicação de gestão imobiliária denominada de REM – Real Estate Management, numa primeira fase somente para a carteira da ESTAMO, posteriormente alargada a todo o universo do ESTADO e entidade públicas, foi possível definitivamente iniciar a inventariação de imóveis do perímetro público, dando corpo a um desígnio de décadas de realizar o inventário e cadastro do património imobiliário público, incluindo a devida georreferenciação, depois de ações de regularização juspatrimonial. Pese embora este trabalho tenha sido iniciado há seis meses, estão neste momento inventariados numa vertente cadastral e geométrica mais de 3.000 imóveis (incluindo neste número imóveis da titularidade do ESTADO, de Entidade Públicas e de Empresas Públicas. Mais importante que o já alcançado é o facto de finalmente ter sido identificado e concretizado o caminho a seguir, sendo que os Protocolos celebrados em 2024 com a Autoridade Tributária e com o Instituto dos Registos e Notariado, permitirão o acesso e cruzamento de dados sobre património imobiliário público, com forte incremento no nosso trabalho.
- No âmbito do projeto SigPip, financiado pelo PRR, a ESTAMO encontra-se no processo de expansão da referida aplicação para as necessidades da gestão por conta e em nome do ESTADO;
- Como anteriormente analisado, o projeto de regularização de imóveis do ESTADO, já permitiu, desde finais de 2019, enviar para regularização, 774 imóveis com uma taxa de concretização de 53%. Assinale-se que, só em 2024, foram enviados para regularização mais imóveis que no período de 2020-2023 (328 versus 311).
- Foi criado e já se encontra totalmente implementado um módulo de regularização que permite interações diretas com os prestadores externos e concentra toda a informação e gestão de cada processo de regularização na plataforma.



Do ponto de vista financeiro o processo de regularização de 2019 a 2024 teve o seguinte impacto financeiro anual que gerou um impacto global de 1,1 M€;

Anos	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Montante de Despesa	0,03	0,11	0,12	0,25	0,21	0,38	1,10

A utilização e customização desta nova plataforma permite aumentar significativamente o ritmo de regularização dos imóveis, assim como da inventariação imobiliária, estando a ESTAMO a colaborar ativamente com outras entidades públicas com património próprio na regularização do mesmo, como é o caso da MMP, IEFP ou o IPQ.

Relativamente ao ponto 2 das responsabilidades assumidas pela ESTAMO e dada a sua importância e complexidade do tema, iremos de seguida efetuar uma desenvolvida resenha do processo e da solução encontrada e vertida no Decreto-lei n.º 113/2024, de 20 dezembro

8.2. Tratamento da Receita do ESTADO

O presente capítulo tem por objeto o relato detalhado das operações contabilísticas realizadas pela ESTAMO, durante o ano de 2024, no que respeita à gestão do património imobiliário público, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 120-A/2023, de 22 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 113/2024, de 20 de dezembro.

O regime jurídico aprovado, pelo seu carácter inovador, acarretou diversos constrangimentos na sua aplicação tanto pelos serviços internos da ESTAMO e junto dos serviços partilhados com a PARPÚBLICA, bem como junto dos serviços centrais do Estado, nomeadamente Entidade de Serviços Partilhados da Administração Pública, I. P. (eSPap), da Direção-Geral do Orçamento (DGO), da Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública (IGCP) e da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

A solução encontrada para a faturação das receitas e das despesas relativas às operações contabilísticas do Estado para o ano de 2024, envolveu diversos interlocutores e pedidos de pareceres internos e externos, tendo contado com a coordenação do Gabinete do Secretário



de Estado do Tesouro e das Finanças, o qual culminou com uma alteração legislativa que permitiu a faturação da aplicação do princípio da onerosidade, dos arrendamentos, cedência e alienação dos imóveis do ESTADO e a afetação da receita nos termos das leis orçamentais.

Estas operações contabilísticas envolveram procedimentos orçamentais e de tesouraria estranhos às equipas financeiras desta Sociedade e dos serviços partilhados da PARPÚBLICA, nas quais se incluíram a gestão de receitas de terceiros.

O esforço, devidamente reconhecido, das equipas internas e dos serviços partilhados para garantir o cumprimento do diploma, que foi publicado a poucos dias do final do ano, demonstrou que é fundamental que a ESTAMO garanta, internamente, recursos humanos e tecnológicos em matéria contabilística do Estado, passando a deter competências exclusivas nestas matérias, dadas as suas especificidades.

Nos termos do disposto no artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de junho, estipulou-se que compete à ESTAMO cobrar e entregar ao Estado e demais entidades públicas o produto relativo às operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração de bens imóveis públicos, incluindo os relativos ao princípio da onerosidade.

A afetação às respetivas entidades procede-se em respeito das normas orçamentais, devendo a ESTAMO entregar o produto das operações até ao 5.º dia útil seguinte à sua realização.

Para a operacionalização desta nova operação pela Estamo, a DGO criou um código de serviço integrado (4484), pese embora sem norma legal habilitante.

Para dar cumprimento ao legalmente estipulado, a nível orçamental e de sistemas de informação contabilística, foram, então, criadas duas entidades orçamentais:

5913: Estamo-Participações Imobiliárias, S.A. – Atividade Principal – serviço ou fundo autónomo;

4484: Estamo-Participações Imobiliárias, S.A. – Património do Estado – serviço integrado.

Orçamentalmente, a receita e a despesa foram previstas em cada umas das entidades orçamentais distintas, pelo que implicavam registos contabilísticos e apresentação de contas autónomas.

Tendo tido conhecimento desta iniciativa, a ESTAMO procurou, junto eSPap, da DGO e do IGCP, criar as condições adequadas para proceder ao registo destas operações contabilísticas.

Verificaram-se, contudo, dificuldades várias de acesso aos sistemas da eSPap, acrescida da dificuldade de criação destas alterações no ano orçamental em curso (setembro de 2023), que coincidiu com o período de preparação e discussão orçamental para o ano de 2024.

Redação resultante da alteração do Decreto-Lei n.º 12-A/2023

O Decreto-Lei n.º 120-A/2023, de 22 de dezembro, veio alterar o Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de junho, aditando o artigo 22.º-A. Nos termos do mesmo, competiu à DGTF proceder ao registo das operações contabilísticas no ano de 2023, tendo sido estipulado que a ESTAMO apenas assumia tais obrigações contabilísticas no ano de 2024.

Ao abrigo desse preceito legal, competia à ESTAMO assegurar o registo das operações contabilísticas necessárias às operações patrimoniais, a partir de 1 de janeiro de 2024, "através da adoção dos sistemas de informação contabilística da Entidade de Serviços Partilhados da Administração Pública, I. P., ficando aquela autorizada para os efeitos do disposto no artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 10/2023, de 8 de fevereiro", ou seja, através da Solução de Gestão de Recursos Financeiros em modo Partilhado (GeRFiP).

Contudo, sendo a Estamo uma sociedade anónima, com um único Número de Identificação de Pessoa Coletiva (NIPC) e, apesar de a nível orçamental e de sistemas de informação contabilística, terem sido criadas duas entidades orçamentais, a verdade é que juridicamente apenas existe uma entidade jurídica.

Contactadas novamente todas as entidades, a DGO informou que para que se pudesse registar as operações neste código de serviço teria de ser criada uma conta 0033 junto do IGCP.

O IGCP, por sua vez, informou que para a criação de tal conta, ter-se-ia de fazer o registo das operações através do sistema GeRFiP. Contudo, o GeRFiP só criaria utilizadores mediante a indicação do respetivo NIPC.

Como a ESTAMO é uma empresa pública com autonomia financeira (com o código de serviço 5913), foi-lhe impossível aderir, com este novo código de serviço (4484), ao GeRFiP.

Foi, então, sugerida a criação de um novo NIPC. Porém, contactado o Instituto dos Registos e do Notariado, I.P. (IRN) revelou-se, igualmente impossível atribuir mais de um NIPC à mesma empresa.

Parecer APPM – Calado Pinto, Machado, Ferreira, Gomes & Associado, SROC, Lda.

Atentas as diversas dificuldades, tendo-se esgotado as soluções internas para resolução da situação e sendo urgente proceder ao registo das operações contabilísticas em causa, procedeu-se à contratação de serviços de consultoria financeira e orçamental para estudo do enquadramento técnico-orçamental em causa, apresentando uma solução que permitisse desbloquear o impasse a que se chegou e o acompanhamento da respetiva implementação.

Foi solicitado parecer à Prof.^a Ana Calado Pinto, o qual foi emitido a 30/10/2024:

"Em resumo, a ESTAMO em 2024 encontra-se criada como SFA – Serviço e Fundo Autónomo (por via da sua reclassificação) e em SI – Serviço Integrado, sendo este último por via do capítulo 04 no Orçamento. Dadas as suas características de empresa não tem a flexibilidade de ter uma entidade por si gerida com o seu NIF, nem a ESTAMO pode ter um segundo NIF criado em seu nome. É fundamental operacionalizar a gestão das competências que lhe foram atribuídas em 2023 num modelo adaptado às suas circunstâncias e que permita otimizar as suas valências. Neste sentido propõe-se para 2025 a criação de um Fundo autónomo gerido pela ESTAMO e para 2024 a entrega das receitas arrecadadas em nome do Estado na CGE – Conta Geral do Estado nas classificações, via SGR – Sistema de Gestão de Receitas, que estiveram associadas ao NIB (no balcão adequado) que o IGCP gere em nome das Receitas do Estado, com o apoio necessário da DGO."

Obtido o parecer sobre o tratamento contabilístico das operações realizadas pela ESTAMO, em nome e por conta do Estado, conclui-se que era materialmente impossível fazer o registo através da utilização do GeRFiP, uma vez que para tal seria necessário que a ESTAMO operasse com outro número de identificação de pessoa coletiva.

Parecer Vitor Almeida & Associados, SROC, Lda.

Foi, ainda, solicitado ao ROC da ESTAMO – Vitor Almeida & Associados, SROC, Lda., pronúncia formal sobre a situação em apreço. Por parecer de 04/12/2024, em sede de conclusão afirma-se que:

"Em nossa opinião, há dois aspetos críticos que urge resolver. Um deles relaciona-se com a necessidade de assegurar, ainda em 2024, a emissão da faturação, pela ESTAMO, de todo o volume de faturação relativo à utilização pelas entidades utilizadoras do património imobiliário do Estado sob sua gestão, incluindo o respeitante ao princípio da onerosidade e as rendas.

Um outro aspeto prende-se com a necessidade de entregar ao Estado e às demais entidades beneficiárias, também ainda desejavelmente em 2024, os elevados montantes de disponibilidades existentes nas contas do IGCP que passaram para a titularidade da ESTAMO, provenientes dos montantes já arrecadados, a que acrescem os saldos transitados da DGTF,

Adicionalmente, importará ainda reclassificar todos os gastos já incorridos pela ESTAMO em 2024, relacionados com intervenções no património imobiliário do Estado sob sua gestão, para que não sejam reconhecidos nas contas de gastos da Sociedade, mas antes debitados na subconta sugerida para acolher a retenção dos 5% da receita arrecada atribuída à ESTAMO,

Reconhecendo-se a elevada carga de trabalho adicional que a atribuição destas novas competências à ESTAMO envolve, quer para a própria Sociedade, quer para os Serviços Partilhados da PARPÚBLICA, admite-se que, relativamente a esta última tarefa, a mesma possa ser efetuada de forma agregada, sem prejuízo do respetivo suporte extra-contabilístico, demonstrativo dos movimentos efetuados."

Redação resultante da alteração do Decreto-Lei n.º 113/2024

Assim, após reuniões com membros do Gabinete do Senhor Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças, que contaram com a presença de elementos daquele Gabinete, da DGO, da DGTF, da PARPÚBLICA e da ESTAMO, concluiu-se pela necessidade de criar um regime transitório para o período de 2024.

Assim, sendo necessário promover, em conformidade com as normas orçamentais, a distribuição das verbas arrecadadas pela ESTAMO provenientes das operações de alienação e oneração de imóveis do Estado e dos institutos públicos, foi alterado o Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, através do Decreto-Lei n.º 113/2024, de 20 de dezembro, introduzindo-se um regime transitório, de modo a permitir, ainda em 2024, a afetação ao Estado e às entidades beneficiárias das receitas provenientes das referidas operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração ou disposição de bens imóveis públicos, incluindo as relativas à aplicação do princípio da onerosidade.

Estabelecendo no seu artigo 3.º do diploma preambular que "A afetação da receita relativa a operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração de bens imóveis públicos, incluindo a relativa à aplicação do princípio da onerosidade, é efetuada diretamente pela ESTAMO, S. A., para a Conta Geral do Estado, através do sistema de gestão de receita", sendo a afetação da receita às entidades beneficiárias da mesma efetuada pela ESTAMO, competindo àquelas, de acordo com as especificações transmitidas, proceder à respetiva classificação orçamental da receita, ficando as mesmas autorizadas a promover as alterações orçamentais necessárias para o efeito.

Com este novo enquadramento normativo procedeu-se ao tratamento contabilístico das operações realizadas pela ESTAMO, em nome e por conta do Estado, designadamente à emissão de faturas relativamente ao princípio da onerosidade, de faturas/recibo para quitação dos valores pagos, no âmbito das operações imobiliárias realizadas e, consequentemente à distribuição da receita às entidades beneficiárias da mesma, bem como à entrega das verbas,

que constituem receita do Estado, para a Conta Geral do Estado, através de emissão de DUC pelo Sistema de Gestão de Receita (SGR).

Importa reiterar que não restava outra solução material para o cumprimento da obrigação legal, senão a ESTAMO proceder à faturação, a que estava legalmente obrigada, através dos sistemas contabilísticos internos e dos serviços partilhados.

A execução das competências neste domínio, legalmente cometidas à ESTAMO, implica, em ato contínuo à sua arrecadação, nos termos previstos na lei, a subsequente afetação de receita consignada a outras entidades, nos termos da lei do orçamento do Estado.

Para a operacionalização desta operação, a Direção-Geral do Orçamento (DGO) criou um código de serviço integrado (4484), pese embora sem expressa consagração em norma legal habilitante. Perante esta realidade, a ESTAMO procurou, junto da Entidade de Serviços Partilhados da Administração Pública, I. P. (eSPap), da DGO e da Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública (IGCP), da Autoridade Tributária e do Instituto de Registos e Notariado, entre outros, criar as condições adequadas para proceder ao registo destas operações contabilísticas, assim cumprindo com o que a lei determina.

A DGO informou, igualmente, que para que se pudesse registar as operações neste código de serviço teria de ser criada uma conta 0033 junto do IGCP, tendo esta entidade emitido pronúncia no sentido que, para criação de tal conta, ter-se-ia de fazer o registo das operações através do sistema GeRFIP (Solução de Gestão de Recursos Financeiros em modo Partilhado).

Sucede que, tecnicamente, o GeRFIP só permite criar utilizadores mediante a indicação do respetivo NIF, sendo que, atenta a natureza jurídica da ESTAMO, S.A., empresa pública com autonomia financeira (com o código de serviço 5913), não lhe é possível aderir.

Foi então sugerida a criação de um novo NIF (a exemplo de outras entidades do Estado). Porém, contactado o Instituto dos Registos e do Notariado, I.P. (IRN) revelou-se, igualmente impossível atribuir mais de um NIF à mesma empresa.

Chegados a este ponto, tendo-se esgotado as soluções internas para resolução da situação e sendo urgente proceder ao registo das operações contabilísticas em causa, procedeu-se à contratação de serviços de consultoria financeira e orçamental para estudarem o enquadramento técnico-orçamental em causa, apresentando uma solução que permitisse desbloquear o impasse a que se chegou e o acompanhamento da respetiva implementação.

Obtido o parecer sobre o tratamento contabilístico das operações realizadas pela ESTAMO, SA, em nome e por conta do Estado, elaborado pela APPM – Calado, Machado, Ferreira, Filipe, Gomes & Associados, na pessoa da Sra. Prof^a. Ana Calado Pinto, bem como do resultado das reuniões realizadas nos dias 8 e 11 de novembro de 2023, no Gabinete do Senhor Secretário de Estado do Tesouro e Finanças, que contou com a presença de elementos daquele Gabinete, da DGO, da DGTF, da Parpública, S.A. e da ESTAMO, concluiu-se pela necessidade de criar um regime legal transitório para o período de 2023 e 2024.

Assim, sendo necessário promover, em conformidade com as normas orçamentais, a distribuição das verbas arrecadadas pela ESTAMO, S. A., provenientes das operações de alienação e oneração de imóveis do Estado e dos institutos públicos, foi alterado o Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, na sua redação atual, introduzindo-se um regime transitório, de modo a permitir, ainda em 2024, a afetação ao Estado e às entidades beneficiárias das receitas provenientes das referidas operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração ou disposição de bens imóveis públicos, incluindo as relativas à aplicação do princípio da onerosidade, ocorridas em 2023 e 2024, o que se concretizou com a publicação do Decreto-Lei n.º 113/2024, de 20 de dezembro.

Aí se estabelece, no seu artigo 3.º, que *"A afetação da receita relativa a operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração de bens imóveis públicos, incluindo a relativa à aplicação do princípio da onerosidade, é efetuada diretamente pela ESTAMO, S. A., para a Conta Geral do Estado, através do sistema de gestão de receita", sendo a afetação da receita às entidades beneficiárias da mesma efetuada pela ESTAMO, S.A., competindo àquelas, de acordo com as especificações transmitidas, proceder à respetiva*



classificação orçamental, ficando as mesmas autorizadas a promover as alterações orçamentais necessárias para o efeito.

Neste enquadramento normativo, procedeu-se ao tratamento contabilístico das operações realizadas pela ESTAMO, SA, em nome e por conta do Estado, designadamente à emissão de faturas relativamente ao princípio da onerosidade, de faturas/recibo para quitação dos valores pagos, no âmbito das operações imobiliárias realizadas e, consequentemente à distribuição da receita às entidades beneficiárias da mesma, bem como à entrega das verbas, que constituem receita do Estado, para a Conta Geral do Estado, através de emissão de DUC pelo Sistema de Gestão de Receita (SGR).

Em síntese neste segmento, a ESTAMO tudo fez, com o acompanhamento e apoio da sua Tutela, e pronúncia favorável do Conselho Fiscal e do Revisor Oficial de Contas quanto à conformidade das operações a realizar, para que fosse possível cumprir a lei e, dessa forma, prosseguir o interesse público, evitando que não fosse concretizada a contabilização das receitas do estado, incluindo as decorrentes da faturação do princípio da onerosidade.

Aqui fica o nosso agradecimento a todos os que colaboraram na ultrapassagem de sucessivos obstáculos.

8.2.1 Princípio da Onerosidade

8.2.1.1 Ano de 2024

A Portaria n.º 278/2012, de 14 de setembro, na sua redação atual, veio regulamentar a implementação gradual do princípio da onerosidade através da determinação dos termos em que é devida a contrapartida pelos serviços, organismos ou demais entidades utilizadoras de espaços públicos.

De acordo com o estabelecido no artigo 7.º da Portaria n.º 278/2012, de 14 de setembro, com a redação conferida pela Portaria n.º 222-A/2016, de 12 de agosto, e pela Portaria n.º 309-D/2020, de 31 dezembro, a afetação da receita proveniente da liquidação das contrapartidas devidas pelas entidades utilizadoras de espaços públicos é efetuada da seguinte forma:



- a. 50 % para o Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (FRCP);
- b. 5 % para a ESTAMO;
- c. 45 % para a Receita Geral do Estado.

No caso dos imóveis afetos à prossecução das atividades operacionais das Forças Armadas, a receita é afeta na sua totalidade à Receita Geral do Estado.

De acordo com o n.º 3 do artigo 109.º do Decreto-Lei n.º 17/2024 de 29 de janeiro, que aprovou as normas de execução orçamental para o ano de 2024, competia à ESTAMO a emissão de fatura aos organismos públicos e demais entidades que estão obrigados ao pagamento das contrapartidas devidas, nos termos do n.º 1 do artigo 4.º da referida Portaria n.º 278/2012.

A ESTAMO, em conformidade com o estabelecido no n.º 3 do artigo 109.º, do DLEO2024, promoveu a emissão de faturas com vista à cobrança da receita relativa à aplicação do princípio da onerosidade do ano de 2024, considerando os montantes fixados nos dois períodos de apuramento de contrapartidas (dois semestres), cujo total é de 202.505.142,00 €.

Após remetidas as faturas às respetivas entidades pagadoras, verificou-se o pagamento total de 186.632.805,18 €, com peso relevante dos montantes entregues pela Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN), referentes aos imóveis afetos à prossecução das atividades operacionais das Forças Armadas (FA), cujo total é de 170.860.460,00 €, sendo o remanescente de 15.772.345,18 €, relativo à aplicação normal do princípio da onerosidade, tal como refletido no quadro 1.



Quadro 1 – Montante faturado/Valor pago

MINISTÉRIO	ENTIDADES	MONTANTE	RECEBIDO
MAI	2	615 792,00 €	546 000,00 €
MAE	7	901 452,00 €	367 212,00 €
MAP	2	995 232,00 €	735 504,00 €
MC	3	147 198,00 €	113 588,00 €
MDN	6	1 877 712,00 €	936 348,00 €
MDN (FA)		179 345 148,00 €	179 860 480,00 €
ME	4	306 516,00 €	285 990,00 €
MECI	7	1 101 600,00 €	724 390,56 €
MI	9	6 124 620,00 €	3 370 620,00 €
MJ	3	737 628,00 €	737 628,00 €
MNE	2	2 190 510,00 €	2 190 510,00 €
MS	2	482 328,00 €	378 168,00 €
MTSSS	11	2 062 548,00 €	1 764 336,00 €
PCM	16	5 520 058,00 €	3 622 058,62 €
TOTAIS	74	202 905 142,00 €	106 632 805,18 €

O pagamento do princípio da onerosidade, ao abrigo da Portaria regulamentar é efetuado semestralmente mediante pré-faturação. Deste modo, não obstante, só no final do ano de 2024 terem sido emitidas as faturas correspondentes à referida anuidade, foi faturada a contrapartida pelos valores devidos em cada semestre, tendo resultado num total de 797 faturas, repartidas pelos ministérios, conforme se indica no quadro 2.

Quadro 2 – Faturação semestral/Ministério

MINISTÉRIO	152024			252024			TOTAIS
	FATURAS	MONTANTE	RECEBIDO	FATURAS	MONTANTE	RECEBIDO	
MAI	11	307 890,00 €	273 000,00 €	11	307 890,00 €	273 000,00 €	546 000,00 €
MAE	19	449 742,00 €	182 622,00 €	19	451 710,00 €	194 590,00 €	367 212,00 €
MAP	10	497 916,00 €	307 752,00 €	10	497 916,00 €	367 752,00 €	735 504,00 €
MC	2	56 784,00 €	56 784,00 €	2	60 414,00 €	56 784,00 €	113 588,00 €
MDN	12	938 856,00 €	489 174,00 €	12	938 856,00 €	489 174,00 €	936 348,00 €
MDN (FA)	1	89 670 978,00 €	89 670 978,00 €	1	89 674 170,00 €	81 189 482,00 €	179 860 480,00 €
ME	10	203 290,00 €	142 800,00 €	9	100 216,00 €	142 990,00 €	285 990,00 €
MECI	14	550 800,00 €	405 144,00 €	14	550 800,00 €	319 252,56 €	724 390,56 €
MI	121	3 668 322,00 €	1 685 340,00 €	118	3 856 298,00 €	1 685 210,00 €	3 370 620,00 €
MJ	5	368 814,00 €	368 814,00 €	5	368 814,00 €	368 814,00 €	737 628,00 €
MNE	13	1 091 412,00 €	1 091 412,00 €	13	1 099 098,00 €	1 099 098,00 €	2 190 510,00 €
MS	5	241 164,00 €	241 164,00 €	5	241 164,00 €	137 004,00 €	378 168,00 €
MTSSS	32	1 634 054,00 €	1 011 654,00 €	31	1 328 544,00 €	752 682,00 €	1 764 336,00 €
PCM	153	2 547 866,00 €	2 049 056,00 €	137	2 578 982,00 €	1 672 982,62 €	3 622 058,62 €
TOTAIS	408	901 427 552,00 €	58 014 872,00 €	388	901 677 580,00 €	88 617 933,18 €	106 632 805,18 €



8.2.1.2 Ano Anteriores

Importa referir que, aquando da transferência de competências, em matéria de gestão do património imobiliário público para a ESTAMO, S.A., pelo mencionado Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, que se operou em 1 de setembro 2023, a conta bancária destinada ao princípio da onerosidade, detida junto da Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública (IGCP) passou para a titularidade desta Sociedade, com o saldo de 4.944.376,74 €, em grande parte relativo a pagamentos efetuados no ano de 2023.

Por outro lado, e em cumprimento das alterações introduzidas ao Decreto-Lei n.º 60/2023, pelo Decreto-Lei n.º 120-A/2023, de 22 de dezembro, a DGTF procedeu à emissão da faturação correspondente ao 2.º semestre de 2023, cujos valores foram pagos no final do ano de 2023 e em 2024. Contudo, estes montantes pagos, na sequência desta faturação, não foram objeto de distribuição.

Assim, os valores pagos no ano de 2023 e 2024 correspondente a faturação emitida em 2023 e anos anteriores totalizam o montante de 201.725.588,23, que inclui o saldo da conta aquando da alteração da sua titularidade, foram distribuídos pelos referidos anos conforme quadro 3:

Quadro 3 – Receita de anos anteriores a 2024, recebida em 2023 e 2024

PERÍODO	RECEBIDO EM 2023	RECEBIDO EM 2024	TOTAIS
2017	16 422,00 €	0,00 €	16 422,00 €
2018	278 104,02 €	198 515,00 €	442 619,02 €
2019	189 065,97 €	433 115,00 €	622 180,97 €
2020	0,00 €	512 484,00 €	512 484,00 €
2021	975 502,36 €	512 484,00 €	1 487 986,36 €
2022	248 010,00 €	554 190,00 €	802 200,00 €
2023	16 244 975,88 €	2 457 180,00 €	18 702 155,88 €
2023 (FA)	0,00 €	179 139 540,00 €	179 139 540,00 €
TOTAIS	17 850 080,23 €	183 775 598,00 €	201 725 588,23 €

8.2.1.3 Distribuição da Receita do Princípio da Onerosidade

A distribuição da receita, como referido anteriormente, foi efetuada de acordo com o artigo 7.º da Portaria n.º 278/2012, de 14 de setembro, com a redação conferida pela Portaria n.º 222-A/2016, de 12 de agosto e pela Portaria n.º 309-D/2020, de 31 dezembro, designadamente, a



afetação de 50 % ao Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (FRCP), de 45 % à Receita Geral do Estado e de 5 % à ESTAMO, S.A. e ainda, no caso dos imóveis afetos à prossecução das atividades operacionais das Forças Armadas, de 100% à Receita Geral do Estado.

Tendo em conta o estabelecido no Decreto-Lei n.º 113/2024, de 20 de dezembro, a ESTAMO, S.A. procedeu à entrega das verbas, que constituem receita do Estado, para a Conta Geral do Estado, através de emissão de DUC pelo SGR e à afetação da receita devida quer ao FRCP, quer à própria ESTAMO, através de transferência bancária, cabendo a cada uma destas entidades o tratamento contabilístico da receita, conforme quadro 4 e 5.

Quadro 4 – Distribuição da receita devida em anos anteriores, recebida em 2023 e 2024

PERÍODO	2023				2024				TOTAL RECEITA AFETA
	TOTAIS	ESTADO	FRCP	ESTAMO	TOTAIS	ESTADO	FRCP	ESTAMO	
2017	16 422,00 €	7 388,90 €	8 211,00 €	821,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16 422,00 €
2018	276 104,82 €	124 240,81 €	130 852,81 €	13 005,20 €	100 515,00 €	74 811,75 €	83 287,50 €	8 395,75 €	442 618,00 €
2019	100 060,97 €	82 679,69 €	84 532,89 €	8 452,30 €	433 115,00 €	194 001,75 €	216 157,50 €	23 055,75 €	622 189,97 €
2020	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	512 484,00 €	230 617,00 €	256 342,00 €	25 525,00 €	512 484,00 €
2021	975 002,30 €	430 070,00 €	487 751,18 €	40 775,12 €	512 484,00 €	230 617,00 €	256 342,00 €	25 525,00 €	1 487 066,30 €
2022	240 016,00 €	111 684,50 €	124 305,83 €	12 405,67 €	584 190,00 €	249 385,50 €	277 595,00 €	27 209,50 €	863 200,00 €
2023	16 244 975,88 €	7 312 239,16 €	8 122 487,84 €	812 248,79 €	2 487 188,00 €	1 185 731,00 €	1 228 590,00 €	122 867,00 €	18 792 165,88 €
2023 (FA)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	179 120 540,00 €	179 120 540,00 €	0,00 €	0,00 €	179 120 540,00 €
TOTAIS	17 950 086,23 €	8 807 536,56 €	8 975 940,12 €	897 584,91 €	183 775 888,00 €	181 226 726,86 €	2 317 886,00 €	321 798,46 €	201 720 088,23 €

Quadro 5 – Distribuição da receita de 2024

PERÍODO	2024				TOTAL RECEITA AFETA
	TOTAIS	ESTADO	FRCP	ESTAMO	
2024	15 772 345,18 €	6 241 409,53 €	6 934 890,59 €	695 489,96 €	13 869 796,18 €
2024 (FA)	179 860 460,00 €	179 860 460,00 €	0,00 €	0,00 €	179 860 460,00 €
TOTAIS	195 632 805,18 €	177 101 869,53 €	6 934 890,59 €	695 489,96 €	194 730 256,18 €

No quadro supra constata-se a existência de uma diferença de 1.902.546,00 €, entre o valor total recebido e a correspondente afetação. Este montante foi obtido no final do ano de 2024, consequência de erro das entidades pagadoras, que transferiram para uma conta da ESTAMO, S.A., junto da Caixa Geral de Depósitos, montantes que, conforme indicação expressa, deveriam ter sido transferidos para conta própria junto do IGCP destinada ao princípio da onerosidade.



Não obstante as diligências efetuados para a transferência do respetivo valor para a conta relativa ao princípio da onerosidade, não foi possível em tempo útil a concretização destas operações interbancárias, nomeadamente, devido ao montante envolvido, para que a distribuição da receita e sua contabilização ocorresse em 2024.

Esta situação encontra-se atualmente regularizada, dado que o valor em causa, no montante de 1.902.546,00 €, ficou integralmente disponível na conta do princípio da onerosidade, no passado dia 22 de janeiro, o que permitiu, de imediato, a sua distribuição, através de emissão de DUC para a entrega do valor ao Estado e por transferência bancária para o FRCP e ESTAMO, S. A., termos em que, neste momento, nenhuma ocorrência se justifica nesta sede reportar.

8.2.2 Receita de Operações Imobiliárias

No âmbito das operações imobiliárias realizadas, quer anteriormente à transferência de todos os poderes e competências para a ESTAMO., operada pelo Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, quer àquelas realizadas pela ESTAMO. após a publicação do referido Decreto-Lei, da receita recebida foi afeto o montante total de 55.040.176,10 €.

O valor suprarreferido provém de dois grupos de operações distintas: Alienações, Constituição de outros Direitos e Arrendamentos e Cedências, repartido da seguinte forma:

Quadro 6 – Operações imobiliárias/Total da receita afeta em 2024

	PERÍODO	TOTAL RECEITA AFETA
Alienações e Outros Direitos	Fim de 2023 e Ano 2024	18 911 271,85 €
Rendas/ Cedências	2º Sem. 2023 e Ano 2024	36 128 904,25 €
TOTAL		55 040 176,10 €

A receita proveniente das alienações e outros direitos, bem como das cedências e arrendamentos foi distribuída de acordo com as percentagens fixadas nos despachos proferidos à data da celebração dos respetivos contratos, em cumprimento da Lei do Orçamento de Estado (LOE) do ano correspondente, bem como das exceções contempladas na LOE.

De referir que na LOE de 2024 foi introduzida a distribuição a uma nova entidade, FSPC- Fundo de Salvaguarda do Património Cultural,

Na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 113/2024, de 20 de dezembro, que alterou o Decreto-Lei n.º 60/2023, a ESTAMO procedeu à distribuição da receita às entidades beneficiárias, da seguinte forma:

- O valor devido a cada uma das Entidades beneficiárias foi efetuado através de transferência bancária para o IBAN da conta que cada uma detém no ICGP, tendo-se comunicado o valor transferido, bem como a sua proveniência com indicação do imóvel objeto do contrato e contraparte no negócio, referindo-se, ainda, com base no classificador económico das receitas e despesas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/2002, de 14 de fevereiro, a designação da receita, por forma a habilitar a entidade beneficiária a proceder à sua classificação de acordo com o respetivo código;
- Para o FRCP, FSPC e ESTAMO (APE), foi adotado o mesmo procedimento realizado para as entidades, conforme referido no ponto supra;
- O valor que constitui receita do Estado, foi pago através de Documento Único de Cobrança (DUC) obtido no Sistema de Gestão da Receita (SGR), de acordo com a classificação económica da receita correspondente.

Procedeu-se também à emissão de faturas/recibo, quer aos particulares, quer às entidades públicas, num total de 231, dando-se, desta forma, quitação ao valor pago por cada uma.

8.2.2.1 Alienações e Outros Direitos

Como sucede no princípio da onerosidade, também para estas operações existe uma conta específica, sediada no ICGP, para onde são transferidos pelos particulares e entidades públicas, os valores devidos pelo pagamento do preço as alienações ou outros direitos, como expropriações, servidões e direitos de superfície.

Dos valores pagos pelos particulares e entidades públicas foram, no âmbito destas operações, emitidas 22 faturas/recibo, tendo a ESTAMO, procedido à distribuição de receita de alienações e outros direitos, no valor total de 18.911.271,95 €, nos seguintes termos:

Quadro 7 – Distribuição de receita de 2023 e 2024/Alienações e outros direitos

Período	RECEITA AFETA	AFETAÇÃO					
		ESTADO	FRCP	FSPC	ENTIDADES		ESTAMO
Final 2023	1.155.061,05 €	7.905,57 €	5.677,83 €	4.884,51 €	1.078.749,72 €	1.027.000,00 € DGRDN	57.753,05 €
						58.849,72 € IGFEI	
Ano 2024	17.756.210,90 €	82.779,86 €	120.585,91 €	107.393,10 €	16.547.649,74 €	15.345.046,00 € DGRDN	887.610,55 €
						916.000,00 € IGFEI	
						208.000,00 € CCORNorte	
						29.734,90 € CCORCentro	
						17.403,85 € IAPMEI	
						13.832,00 € LNEG	
						11.626,54 € GNR	
						7.694,40 € ICNF	
						7.013,05 € IAV	
TOTAL DE RECEITA AFETA	18.911.271,95 €	160.775,17	126.264,71	112.276,01	17.626.399,46		945.563,60 €

De salientar que, grande parte do valor afeto à DGRDN (95% da receita), corresponde à constituição de direitos de superfície de imóveis afetos ao Ministério da Defesa Nacional, a favor do IHRU, cuja receita total foi de 15.675.680,00 €, bem como a alienação ao referido instituto de um imóvel, no valor de 1.082.000,00 €.

8.2.2.2 Arrendamentos e Cedências de Utilização

No que se refere à receita proveniente de arrendamentos e cedências de utilização, a ESTAMO, no final do ano de 2024, distribuiu o valor total de 36.128.904,15 €, que inclui receita recebida em 2023, bem como receita arrecada no ano de 2024.

A distribuição da receita às diversas entidades beneficiárias foi efetuada de acordo com o constante no quadro 8:

Quadro 8 – Distribuição de receita de 2023 e 2024/Arrendamentos e Cedências

RECEITA AFETA:		AFETAÇÃO						
		ESTADO	FRCF	FSPC	ENTIDADES			ESTAMO
De 2023	2 652 375,76 €	801 419,20 €	96 833,47 €	6 051,99 €	1 615 452,31 €	1 606 048,36	DGRDN	132 618,79 €
						9 603,95	AD&C	
De 2024	33 478 528,39 €	15 024 318,99 €	1 648 042,70 €	1 188 098,73 €	14 142 331,60 €	12 731 069,69	DGRDN	1 673 826,44 €
						208 426,95	AD&C	
						920 624,96	IAPMEI	
						4 472,70	ICNF	
						32 049,75	CASA PA DE LISBOA	
						121 191,21	SG-MMI	
						15 482,03	CCDR_Centro	
						10 253,55	CCDR LVT	
						46 358,71	CCDR Algarve	
						37 787,37	IPDI	
14 693,88	DOExE							
TOTAL RECEITA AFETA	36 128 904,15 €	15 825 738,19 €	1 544 876,17 €	1 194 090,72 €	15 757 783,91 €			1 806 445,23 €

8.2.3 Conclusão sobre a Receita do ESTADO

Foi recebido e distribuído um total de 443.398.569,51€ de receita do Estado, recebida nas contas do IGCP sob gestão da ESTAMO, S.A., registada por via extra-orçamental, (OT's) dos quais:

- Foi pré-faturado um total de 388.358.443,41€ relativo ao Princípio da Onerosidade do 2.º semestre de 2023 (faturada ainda na DGTF) e o ano de 2024 (faturado pela ESTAMO);
- Foi emitida fatura/recibo de 55.040.176,10€ relativo às vendas e outros direitos, bem como Rendas e Cedências;
- O total da referida receita foi distribuída em conformidade com a legislação aplicável;
- Através da emissão de Documento Único de Cobrança (DUC) obtido no Sistema de Gestão da Receita (SGR), de acordo com a classificação económica da receita e pagamento para o Estado: 383.187.790,39€
- Por transferência bancária para os respetivos IBANs, com descritivo de cada transferência, o montante total de 60.210.778,19€, montante que inclui valores



respeitantes a 2024, mas contabilizados em 2025, pelo referido no ponto 8.2.1.3, dividido da seguinte forma:

Entidades (17): 33.384.174,37€

FRCP: 20.809.684,55€

FSPC: 1.306.338,73€

ESTAMO: 4.710.993,50€

Conforme quadro síntese final:

	Período	TOTAL RECEITA	ESTADO	FRCP	FSPC	AFETAÇÃO		ENTIDADES	ESTAMO - APE
Alojações e Outros Diretos	Final 2024 e Anx 5014	18 811 271,46 €	308 775,17 €	326 264,71 €	832 278,31 €	CCDR	28 754,30 €	57 826 208,46 €	945 583,69 €
						CCDRM	208 094,06 €		
						CCDRM	16 372 848,00 €		
						GR	11 826,54 €		
						MPME	57 493,81 €		
						ICNF	7 084,40 €		
						ISRE	888 549,73 €		
						AV	7 013,09 €		
						LAGE	22 802,30 €		
Reservas/ Coeficientes	2º Sem 2024 e Anx 5014	36 328 984,15 €	25 825 738,39 €	1 503 831,17 €	1 154 066,72 €	DORON	14 307 138,05	15 767 786,91 €	1 847 510,29 €
						ADAC	217 600,90		
						MPME	530 024,96		
						ICNF	4 472,78		
						CASA PIA DE LISBOA	32 646,75		
						SO MA	121 185,21		
						CCDR_Divers	15 482,03		
						CCDR INT	30 253,85		
						CCDR Algarve	40 886,71		
						IFGI	37 767,37		
DGEst	54 600,08								
Princípio da Onerosidade	31/12/2024	306 405 947,41 €	306 405 131,33 €	18 227 923,71 €	—	—	—	—	1 832 782,37 €
TOTAL		403 496 825,51 €	362 231 845,09 €	19 857 949,59 €	1 306 338,73 €	—		30 364 174,37 €	4 615 864,20 €

Como se observa na última coluna do quadro acima apresentado, a ESTAMO recebeu em 2024 4,615 M€ correspondentes à componente variável da sua remuneração de gestão, que só poderá ser utilizada em custos / gastos relativos a imóveis do ESTADO.

8.3. Outros temas do Negócio do ESTADO

8.3.1 Remuneração da ESTAMO

Conforme quadro abaixo apresentado resumimos os custos incorridos pela área de negócio da ESTAMO por conta do ESTADO em 2024 e a respetiva especialização dos montantes recebidos:

	Montantes Recebidos s/ IVA	Custos Incorridos 2024	Custos Não Incorridos
Remuneração Gestão - Administração do Património do Estado	11,3	3,2	8,1
Remuneração Gestão fixa - APE - Iva à taxa de 23%	6,7	2,1	4,6
Remuneração Gestão variável 5% - APE	4,6	1,1	3,5

- No âmbito da gestão por conta e em nome do ESTADO em 2024 foram contabilizados 1,1 M€ de custos diretos associados aos imóveis do ESTADO, que foram assumidos integralmente pela remuneração variável (5%) recebida em 2024 que atingiu os 4,615 M€, gerando-se assim um saldo positivo entre receita e despesa de 3,5 M€ absorvido pelo saldo de gerência de 2024 e que poderá ser utilizado, havendo autorização superior, em despesa / gastos de 2025, desde logo com a celebração de Protocolos entre a ESTAMO, A PATRIMÓNIO CULTURAL, IP e os MUNICÍPIOS, para obras de reabilitação urgente em imóveis propriedade do Estado, grande parte deles classificados como Monumentos Nacionais, conforme já previsto no PAO 2025/2027;
- Relativamente à remuneração fixa, calculada com base nos custos de estrutura adicionados de 4%, os custos imputados ao exercício de 2024 foram de 2,1 M€, tendo sido recebidos 6,7 M€, gerando-se assim um saldo positivo entre receita e despesa de 4,6 M€ absorvido pelo saldo de gerência de 2024 e que poderá ser utilizado, havendo autorização superior, em despesa / gastos de 2025;
- Está já em funcionamento o Portal do Imobiliário Público, com duas novas funcionalidades desenvolvidas pela ESTAMO, uma delas na área da descentralização, possibilitando aos Municípios efetuar todas as interações tramitações no âmbito do Decreto-lei 106/2018 por via digital "Descentralização", outra, garantindo um acesso direto dos cidadãos a um canal informativo sobre património público "Informa Património". No futuro próximo, este Portal estará conectado com a aplicação REM, de forma que a sincronização seja total;



- O Decreto-lei 120A/2023 veio clarificar que era também à ESTAMO que cabia a gestão do FRCP, algo que permitiu, já em 2024, que a gestão fosse integralmente assegurada pelo Conselho Diretivo que é coincidente com a Administração da ESTAMO
- É intenção, a médio prazo, da ESTAMO propor a alteração do âmbito de atuação do FRCP, alargando o leque de entidades beneficiárias e das operações elegíveis;

8.3.2 PAS – Arrendar para Subarrendar

Fora do âmbito das atribuições diretamente consignadas nos Decretos-Lei acima referidos, mas igualmente importante, deve referir-se que a ESTAMO, durante o ano de 2024, em colaboração estreita com o IHRU, participou ativamente no lançamento e gestão do pilar PAS do Programa Mais Arrendamento, isto é, o pilar Arrendar para Subarrendar, atualmente com execução suspensa por determinação governamental, tendo em vista o seu aperfeiçoamento. Em 2024 os resultados foram os seguintes: (desde o início do Programa até à sua suspensão):

Resultados do Programa PAS – Arrendar para Subarrendar

Proveito / Custo	Montante (€)	# Imóveis
Proveito		
Fee de Gestão ESTAMO	240 000,00 €	
Refaturação Comissão de Mediação	247 771,00 €	
Custo		143
Comissões de Mediação	247 771,00 €	
Proveito - Custo	240 000,00 €	

Proveito / Custo	Montante (€)	# Imóveis
Proveito		
Fee de Gestão ESTAMO	498 150,00 €	
Refaturação Comissão de Mediação	355 089,93 €	
Custo		278
Comissões de Mediação	355 089,93 €	
Proveito - Custo	498 150,00 €	



8.3.3 Aquisições de Imóveis

No âmbito da atividade por conta do ESTADO a ESTAMO teve envolvida na aquisição, durante 2024, de um conjunto de terrenos por parte do ESTADO, fundamentais para a construção do novo hospital de Todos os Santos e na tramitação e preparação da aquisição dos imóveis necessários à ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga., neste último caso uma das três transações foi escriturada em fevereiro e as restantes deverão sê-lo até ao final do primeiro semestre de 2025.

A ESTAMO promoveu a regularização de um conjunto de imóveis rústicos e urbanos, permitindo a sua aquisição pela MMT – Museus e Monumentos de Portugal, EPE no âmbito da expansão do Museu de Conimbriga, uma pretensão com mais de 40 anos que agora foi concretizada.

8.3.4 Descentralização

Outra área de forte desenvolvimento durante o ano de 2024 foi o da implementação do Decreto-lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, podendo os resultados ser sumarizados da seguinte forma:

- O processo de transferência de gestão para os Municípios do Património Imobiliário Público sem utilização, que adota a designação Descentralização, visa evitar a degradação dos imóveis, fomentar a sua recuperação, apoiar a reutilização e valorizar os recursos existentes.
- O Património Imobiliário Público deve estar ao serviço das populações e assumir-se como um indutor do desenvolvimento económico e social, permitindo às autarquias que adaptem os imóveis às reais necessidades da sua comunidade.

- Este programa contribui, ainda, para qualificar os territórios e assegurar a sua integração na economia e na sociedade, promovendo a sua valorização e sustentabilidade.
- Os Municípios interessados na transferência de gestão de Património Imobiliário Público sem utilização apresentam, no Portal Imobiliário Público, uma Comunicação Prévia sob a forma de um Projeto de Valorização Patrimonial economicamente sustentável, contendo todos os elementos necessários para dar cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 106/2018 de 29 de novembro.
- A análise do processo é realizada pela ESTAMO, que elabora informação técnica e jurídica, reunindo todos os elementos necessários para suportar o Despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da tutela setorial, quando aplicável, assegurando uma decisão fundamentada e em conformidade com a legislação em vigor.
- Através de Despacho, no prazo máximo de 120 dias após a Comunicação Prévia, o membro do Governo responsável pela área das finanças e quando aplicável, a tutela setorial do imóvel, homologam a transferência de competências de gestão para o Município. No prazo máximo de 60 dias após o Despacho, concretiza-se o Acordo de Transferência, que define as condições da transferência das competências de gestão.
- O Município e a todas as entidades envolvidas, podem acompanhar todo o processo de transferência no Portal Imobiliário Público, garantindo uma gestão eficiente e transparente, em que todas as partes interessadas podem aceder à informação atualizada.
- Durante as fases de investimento e gestão, os Municípios elaboram relatórios periódicos com informação atualizada sobre o imóvel, assegurando a ESTAMO a avaliação do cumprimento das regras constantes no Acordo de Transferência.

Em 2024, o processo de descentralização ao abrigo do Decreto-Lei n.º 106/2018 de 29 de novembro, concretizou a assinatura de 22 Acordos de Transferência com 19 Municípios, correspondendo a 32 imóveis transferidos e um valor de investimento estimado de 12,706 M€.

Foi até ao momento possível transferir um total de 131 imóveis, para 55 municípios, com um investimento total previsto de 108 milhões de euros, o que evidencia bem a importância que foi dada a esta matéria, sendo objetivo prosseguir e aprofundar esta dinâmica.

9. Saldo de Clientes

Conforme anteriormente referido, a Sociedade encerrou o exercício de 2024 com um saldo de Dívida Líquida de Clientes de cerca de 129,5 M€ o qual, se confrontado com o saldo da dívida de clientes registado no final de 2023 – 102,9 M€ – reflete um crescimento de 25,6%.

Para este resultado negativo do saldo de clientes contribuiu decisivamente o facto de nenhum dos grandes devedores na órbita do Estado ter efetuado a liquidação de montantes de rendas / compensações em incumprimento, o contraria a tendência dos último anos, durante os quais foi possível à Sociedade receber montantes elevados de receita extraordinária, pagos especialmente por duas dos principais devedores, a DGTF – Direção Geral do Tesouro e Finanças e IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamento da Justiça.

O nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo de 2024, no valor de 1,889 M€ (versus uma faturação de rendas e compensações de 4,198 M€), traduzir-se-ia num incremento de 26,5 M€ no saldo da conta de clientes e, implicitamente, numa taxa de recebimento mensal média de apenas 45,0%.

Em termos dos procedimentos implementados internamente 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; (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.

Apresenta-se em seguida a lista dos maiores devedores da sociedade e montantes de dívida a 31 de dezembro de 2024 (valores incluem juros de mora):

IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça	54,3 M€
DGIMDN – Direção Geral Infraestruturas do MDN	18,9 M€
GEPAC – Gabinete de Estratégia, Planeamento e Avaliação Cultural	29,2M€

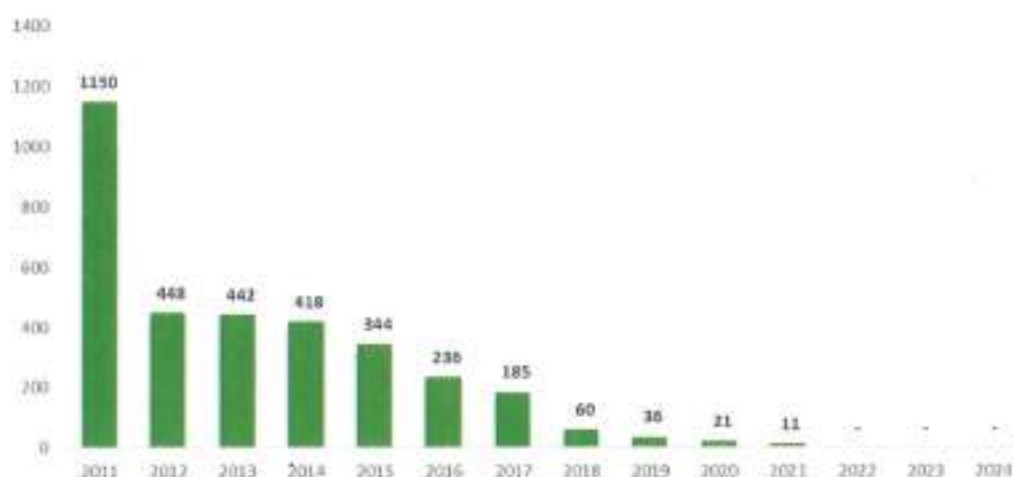
10. Financiamento

A cobertura dos encargos da Sociedade foi, uma vez mais, integralmente assegurada pelos proveitos decorrentes do exercício da sua atividade em nome próprio e através da remuneração fixa e variável prevista nas peças legislativas amplamente aqui referidas, no que diz respeito à atividade por conta do ESTADO.

O recebimento mesmo que parcial das rendas e compensações adicionado ao valor da remuneração fixa e variável pelo trabalho realizado por conta do ESTADO, foi suficiente para financiar os custos recorrentes de funcionamento da Sociedade, para fazer face ao investimento efetuado nos imóveis e aos custos suportados no âmbito da gestão efetuada para o ESTADO.

Cumpridos integralmente os objetivos de 2024 neste âmbito, a Sociedade regista no final do exercício um **passivo remunerado nulo**, marco que corresponde ao pagamento de mais de 440 M€ de dívida remunerada entre 2014 e 2022.

O gráfico seguinte apresenta a evolução da dívida de suprimentos a 31 de dezembro, no período 2011/2024:



O gráfico seguinte apresenta a evolução, nos últimos 13 anos, do montante de juros vencidos no ano, contabilizados em "Gastos por juros e outros encargos",

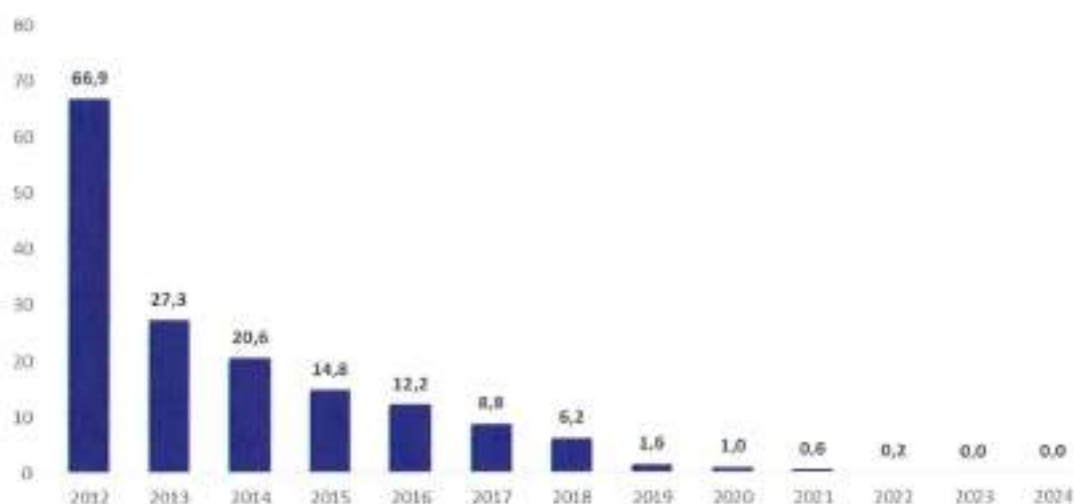


Gráfico 7 – Evolução dos Gastos por Juros e Outros Encargos (Milhões de Euros)

O total do Passivo (Corrente e Não Corrente) sofreu um aumento de + 29,2 M€ / -125,6% – tendo como consequência a redução marginal do *ratio* de solvabilidade geral da Sociedade, o qual passou dos 98,1% registados em 2023, para os 96,0% que o termo do exercício de 2024 apresenta.

O aumento do Passivo, assentou essencialmente num incremento de cerca de 26,4 M€ nas Outras Contas a Pagar, produto, como já explicado, da contabilização no Balanço da ESTAMO

(no Ativo e no Passivo) da faturação do ESTADO e dos saldos das contas do Negócio do ESTADO, valores que têm contrapartida no Ativo e também pelo impacto dos diferimentos em 8 M€, produto da especialização dos fee's fixo e variável.

Assim, a redução do rácio de solvabilidade tem de ser lida com cautela e o indicador deve ser ajustado pelos efeitos acima referidos.

11. Demonstração de Resultados

11.1 Resultados Operacionais

O resultado operacional registado foi positivo em 53,5 M€, evidenciando uma redução de - 1,2% face ao registado em 2023 (54,1 M€).

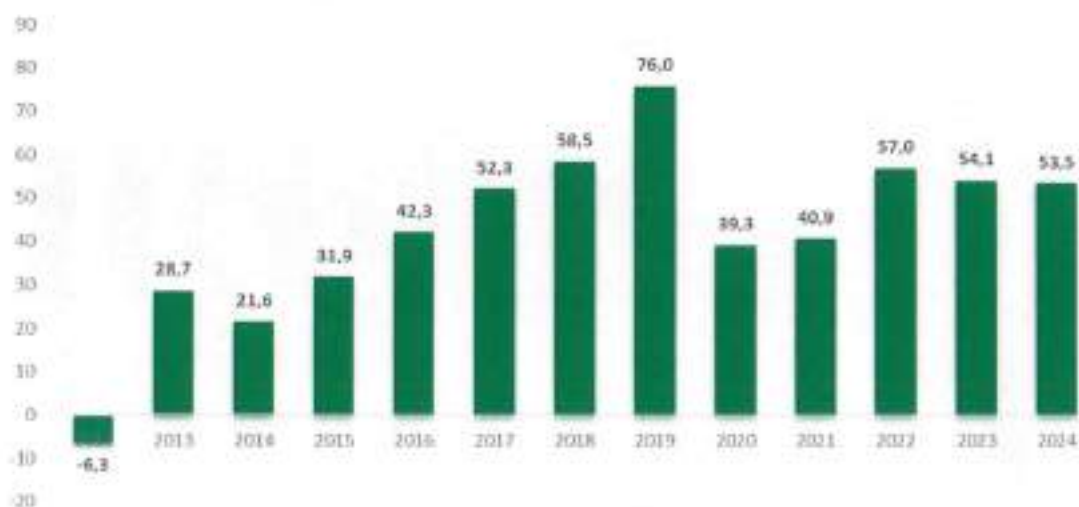


Gráfico 9 – Evolução do Resultado Operacional (Milhões de Euros)

Tal como se referiu, a redução do resultado operacional no ano de 2024 comparativamente a 2023, é explicada, pelo efeito conjugado da redução do montante da prestação de serviços e pelo aumento dos custos de estrutura, impactos que ligados ao negócio por conta do ESTADO.

11.2 Resultados Financeiros e Resultados Antes de Impostos



Os gastos financeiros em 2024 foram da ordem do 0,01 M€, ou seja, basicamente nulos, o que compara com os 0,01 M€ registado em 2023, isto é, mantiveram-se inalterados. Este desempenho apenas foi possível devido às amortizações de suprimentos levadas a cabo quer em 2022, quer nos exercícios que o antecederam.

Note-se que os proveitos de juros obtidos foram em 2024 de 6,6 M€, o que compara com os 4,7 M€ de 2023. A explicação para esta performance reside no (1) pagamento de juros de mora por algumas entidades e (2) juros de CEDIC's subscritos ao longo do ano, utilizando os excedentes de liquidez da Sociedade.

Assim e como referido, o **resultado antes de impostos foi de 60,1 M€ positivos, tendo registado um aumento de 1,2 M€ +2,1% - em relação ao resultado positivo de 58,9 M€ alcançado no ano anterior.**

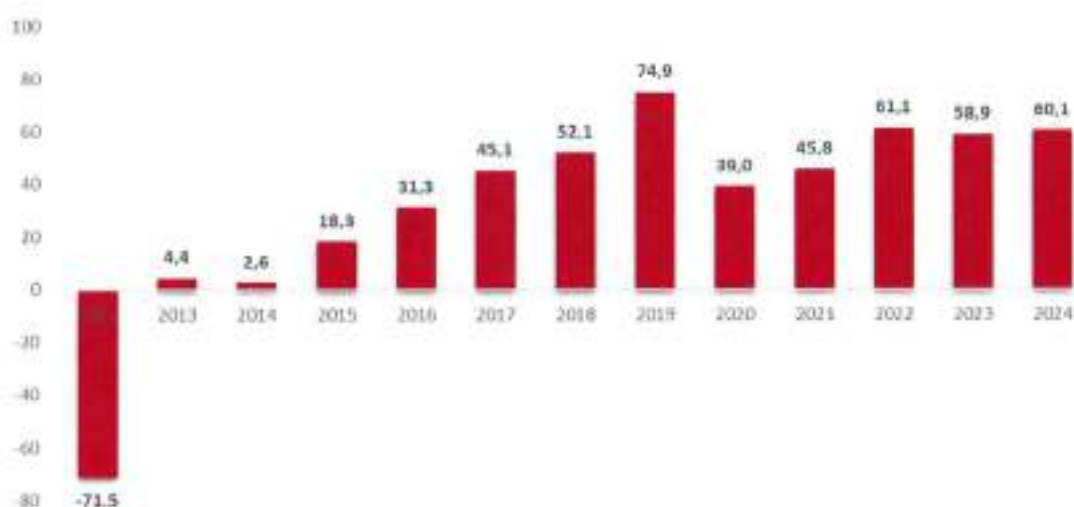


Gráfico 11 – Evolução do Resultado Antes de Impostos (Milhões de Euros)

11.3 Resultado Líquido do Exercício

O resultado após a provisão para o pagamento de IRC do período – previsão de 16,3 M€ - é de 43,8 M€, representando um aumento em relação aos 41,6 M€ registados em 2023 – IRC de

17,2 M€. Dada a bem-sucedida trajetória da Sociedade nos últimos anos, inexistem em 2024 quaisquer prejuízos fiscais passíveis de serem utilizados para reduzir a taxa efetiva de IRC.

Depois da variação dos Ativos e Passivos por Impostos Diferidos no montante de -0,3 M€, o **resultado líquido do período cifrou-se em 43,5 M€, um aumento de +1,2% face ao resultado líquido de 2023, que foi de 43,0 M€).**

Fazemos notar que o resultado líquido de 2024 é o terceiro melhor desde 2012

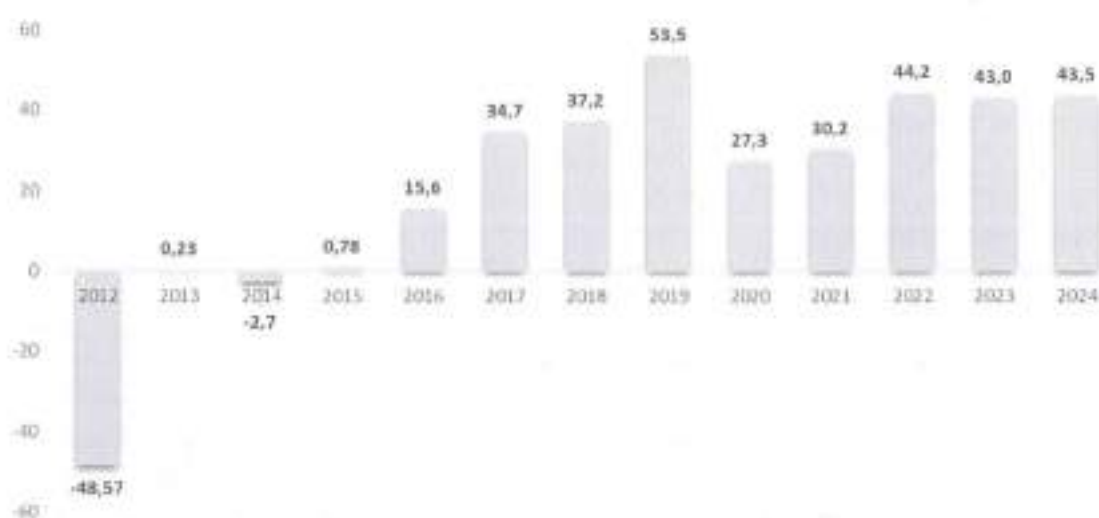


Gráfico 12 – Evolução do Resultado Líquido (Milhões de Euros)

12. Proposta de Aplicação de Resultados

Propõe-se que o **resultado líquido** obtido no exercício, no montante **de 43.539.518,35 euros** seja aplicado nos termos seguintes:

- Reserva Legal 2.176.975,92 euros
- Resultados Transitados 41.362.542,43 euros

13. Informação sobre o Governo da Sociedade

É abordada detalhadamente no Relatório do Governo Societário relativo a 2024 e apresentado em conjunto com o presente Relatório de Gestão.

14. Deliberações do Conselho de Administração

No decurso do exercício de 2024, o Conselho de Administração reuniu formalmente 20 vezes, estando as deliberações mais importantes subsumidas nos factos apontados no presente Relatório de Gestão.

15. Contencioso

A litigância manteve-se, em 2024, nos mesmos níveis reduzidos de exercícios anteriores.

Enunciam-se assim e em seguida, os pleitos em curso à data da redação do presente:

- (i) Processo de execução fiscal intentado pela Câmara Municipal de Santarém contra a Sociedade (273/19.5 BELRA no Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, pelo não pagamento dos custos pela limpeza dos terrenos integrantes do prédio ocupado pela própria Câmara Municipal de Santarém;
- (ii) Ação administrativa instaurada contra o Município de Portimão e a Sociedade, em setembro de 2018, pela COFAC- Cooperativa de Formação e Animação, por alegado enriquecimento sem causa;
- (iii) Ação administrativa (de responsabilidade civil) intentada por um particular contra a Sociedade e contra outras entidades/sociedades (Processo n.º 841/22.8BELSB, que corre termos no Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa);

Não é exetável que dos processos acima enunciados se produzam consequências financeiras relevantes para a Sociedade pelo que em 2024 se optou por não efetuar qualquer provisão com eles relacionada.

16. Sustentabilidade

No início de 2024 entrou em produção a central fotovoltaica (UPAC) no imóvel sito na Rua de Santa Marta, 55, sede social da Sociedade, que produz entre 20%-25% do total das necessidades energéticas do imóvel e permite poupar na fatura elétrica entre 10%-15%.

A Sociedade pretende vir a estudar a implementação noutros imóveis da sua propriedade a mesma solução aplicada no seu edifício sede, dado que a mesma não implica um investimento direto por parte da ESTAMO, permite efetuar poupanças com energia "limpa" e pode ser implementada num curto espaço de tempo. Para esse efeito, já se encontra em estudo quais os imóveis que permitem a concretização desta solução.

Foi implementado também no edifício sede um sistema de retenção de água pluviais para utilizam corrente, que permite poupar cerca de 20% do total do consumo do edifício.

17. Outros assuntos

Não existem, à data do Balanço, quaisquer dívidas da Sociedade ao Estado e a Outros Entes Públicos em situação de mora.

Não existem quaisquer negócios entre a Sociedade e os seus Administradores.

Pela Sociedade não estão a ser utilizados quaisquer instrumentos de política de cobertura financeira.

Os membros dos Órgãos Sociais não são, nem foram, titulares de ações ou obrigações da Sociedade ou de outras sociedades com as quais esta mantenha relação de domínio, por si ou através de quaisquer outras pessoas ou sociedades, não sendo relevante a apresentação em

anexo ao presente relatório das listas de títulos e acionistas referidas nos art.º 447.º e 448.º do Código das Sociedades Comerciais.

17. Perspetivas para 2025 e factos relevantes entretanto ocorridos—

Orientações de Gestão

O ano em curso será um ano de aprofundamento e consolidação da atividade em nome e por conta do ESTADO, havendo necessidade de a Sociedade acelerar fortemente o processo de aquisição de capacidades técnicas e humanas, nas seguintes dimensões:

- (i) Finalização do processo de recrutamento previsto para 2024 e que se tendo iniciado no ano transato ainda não se concretizou (+ 6 colaboradores) e para 2025 (+10 colaboradores);
- (ii) Adicionalmente aos processos de recrutamento referidos em (i) e consequência da decisão da Administração do acionista único – PARPÚBLICA -, comunicada à ESTAMO em janeiro de 2025, de denunciar o contrato de serviços partilhados com efeito ao final de junho de 2025 (para todas as áreas exceto a de IT, cujo término será no final de 2025), será necessário garantir a passagem de recursos humanos da acionista para a ESTAMO, recrutar adicionalmente recursos no mercado e/ou externalizar tarefas. Esta avaliação está em curso através de um trabalho conjunto entre as duas Sociedades e implicará, quaisquer que sejam as soluções encontradas, uma revisão do PAO 2025 para acomodar as novas necessidades, já em preparação;
- (iii) Aumento da capacidade de intervenção técnica sobre os imóveis do ESTADO, numa atitude mais proativa e menos reativa às necessidades urgentes, estando já a ser preparadas intervenções num conjunto alargado de imóveis do ESTADO em consonância com os respetivos Municípios;

- (iv) Garantir um aumento do financiamento em montante e número de projetos por via do FRCP para o que será necessária uma alteração das regras e procedimentos atualmente em vigor;
- (v) Aprofundar e acelerar os Protocolos com os Municípios para transferência de património, aproveitando as valências do novo Portal do Imobiliário Público, que já se encontra em funcionamento para esta área de negócio em particular;
- (vi) Estabilizar os procedimentos instituídos para o tratamento da Receita do ESTADO, consolidando o trabalho realizado no final de 2024;
- (vii) Garantir o cumprimento dos prazos do Projeto SigPip, maximizando a utilização dos 1,7 M€ atribuídos ao projeto até final do 1º semestre de 2026;

Relativamente ao negócio próprio podemos desde já indicar como vetores principais de orientação para o ano de 2025 os seguintes pontos:

1. Manter-se-á a aposta na atividade do arrendamento, procurando o incremento da respetiva área bruta locável de escritórios por via do investimento. Pretende-se em paralelo manter a área devoluta de escritórios da carteira da Sociedade em valores mínimos, dado que é este o único meio que garante uma acumulação de receita própria que permite os investimentos a concretizar;
2. Na vertente da promoção imobiliária 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;
3. A finalização, em tempo e no respeito pelo orçamentado, do projeto e empreitada da futura sede da Direção Executiva do Serviço Nacional de Saúde, em imóvel propriedade da Sociedade no Viso, cidade do Porto;

4. A Sociedade irá também estar atenta à possibilidade de alienação de ativos não core que permita financiar os investimentos previstos;
5. Alargar a sua participação na concretização das orientações estratégicas do acionista e nas políticas públicas prioritárias, sempre que compagináveis com atuação em mercado

Os designios atrás referidos serão materializados num contexto macroeconómico de elevada incerteza e num contexto político de baixa estabilidade restando uma vez mais esperar que, tendo dado já boas provas da respetiva resiliência, a Sociedade supere os distintos desafios que 2025 trará consigo, continuando a exibir resultados tão consistentes como os que ora se apresentam.

18. Nota Final

Terminado mais um exercício, os primeiros agradecimentos vão para os colaboradores da Sociedade, uma equipa unanimemente reconhecida como extremamente exígua face ao volume e complexidade dos desafios num contexto de mudança.

Não se trata de referência por mero protocolo ou retórica. Os resultados apresentados são o espelho da sua competência, dedicação, resiliência e capacidade de adaptação à mudança, sempre focados nos resultados e na superação das muitas dificuldades, tantas delas não evidenciadas e, sobretudo, nunca usadas como forma de descartar responsabilidades.

A equipa da ESTAMO, incluindo aqui os elementos da PARPÚBLICA que integram os serviços partilhados, exibiu a sua competência e demonstrou uma assinalável capacidade de adaptação à mudança, num contexto muito difícil e exigente, o que é motivo de confiança para o futuro.

Finalmente, mas não menos importante, o agradecimento às Tutelas da ESTAMO, sempre empenhadas em colaborar no necessário para o melhor cumprimento da missão, ao Acionista,

ao Conselho Fiscal, sempre presente e disponível, à Mesa da Assembleia Geral e ao Senhor Revisor Oficial de Contas, inextinguível no desempenho da sua ação fiscalizadora.

Um último agradecimento à participadas Arco Ribeirinho Sul, SA, por todo o empenho e colaboração, bem como todas as entidades públicas e privadas com as quais este Conselho de Administração tem vindo a interagir, começando pelos Municípios, parceiros de excelência num caminho de descentralização de competências, e pela Associação Nacional que os representa, mas também com outras entidades: SGPCM – secretaria Geral da Presidência do Conselho de Ministros, SGG – Secretaria Geral do Governo, DGTF – Direção Geral do Tesouro e Finanças, DGO – Direção Geral do Orçamento, AT – Autoridade Tributária, IRN – Instituto dos Registos e Notariado, AMA – Agência para a Modernização Administrativa, IP, ICNF – Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, IP, PJ – Polícia Judiciária, PSP – Polícia de Segurança Pública, GNR – Guarda Nacional Republicana, IGFEJ – Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, DE-SNS – Direção Executiva do Serviço Nacional de Saúde; IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana; DGRSP – Direção Geral da Reintegração e Serviços Prisionais, TP – Turismo de Portugal, IP, Construção Pública, EPE, IP – Infraestruturas de Portugal, IP, APL – Administração do Porto de Lisboa, SA, PC – Património Cultural IP, MMP – Museus e Monumentos de Portugal, EPE, FUNDIESTAMO – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA, ANM – Associação Nacional de Municípios entre muitas outras – pela colaboração e disponibilidade que das mesmas sempre tem recebido.



II. CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES E DISPOSIÇÕES LEGAIS



1. OBJETIVOS DE GESTÃO E PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

a) Objetivos de 2024 e grau de execução

Decorre do previsto no Regime Jurídico do Setor Empresarial do Estado (DL n.º 133/2013, de 3 de outubro), no qual a Sociedade se integra, que cabe ao acionista definir as orientações, objetivos e resultados aos quais a equipa de gestão deve submeter a sua atuação no exercício de cada mandato. No caso da Sociedade é a PARPÚBLICA que cabe o exercício da função acionista.

No contexto, para o mandato em curso ainda não foram assentes e formalizados os indicadores quantitativos para aferição dos objetivos de gestão, aferição também sujeita a parecer do Conselho Fiscal.

Aquando da designação da atual equipa de gestão, a PARPÚBLICA, no exercício da referida função acionista, estabeleceu orientações (qualitativas) conformadoras do exercício do atual mandato.

As orientações foram as seguintes, de acordo com a ata da respetiva designação, as orientações acionistas a respeitar no mandato em curso:

(i) Desenvolver as ações necessárias para garantir a evolução do modelo de negócio da Sociedade em termos que:

- (i.a) garantam as atribuições de interesse público que lhe estão cometidas por lei;
- (i.b) assegurem a sustentabilidade económica e financeira da empresa potenciando a capacidade de criação de valor na respetiva atividade empresarial;
- (i.c) contribuam para a implementação das melhores práticas de gestão nomeadamente em matéria de sustentabilidade;
- (i.d) assegurem o aprofundamento da posição da Sociedade como parceiro estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público;

(i.e) preservem os principais valores que caracterizam a Sociedade ou seja, a integridade, a segurança e o rigor.

(ii) Promover a eficácia e eficiência da atuação da Sociedade através da racionalização dos processos de desenvolvimento do respetivo negócio e da sua estrutura orgânica, garantindo a contenção dos custos operacionais e a sua adequação à dimensão e perfil dos negócios; e

(iii) Prosseguir a consolidação da estrutura financeira da Sociedade preservando a capacidade de remuneração do capital acionista.

Relativamente às atribuições de interesse público (i.a) entendidas estas como os fins ou interesses que a lei incumbe às pessoas coletivas públicas de prosseguir ou realizar, a Sociedade não tem quaisquer atribuições específicas de prestação de serviço público, a não ser, *lato sensu*, a conformação da sua atividade com a orientação acionista relativa ao desenvolvimento do respetivo negócio, nos termos gerais constantes do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial, pelo que a verificação do cumprimento deste indicador qualitativo, só poderá aferir-se pelo cumprimento dos demais. Ainda assim, a participação da Sociedade no desenvolvimento de soluções imobiliárias para serviços e entidades públicas, quer as que lhe são solicitadas, quer as que por sua iniciativa propõe, são, no seu entender, evidência bastante de dedicação à causa e interesse públicos.

Assim:

- **(i.b) Assegurar a sustentabilidade económica e financeira da empresa potenciando a capacidade de criação de valor na respetiva atividade empresarial**

Os resultados apresentados ao longo do presente Relatório de Gestão dão a medida do cumprimento deste objetivo, não obstante a alocação de parte dos seus imóveis destinados à venda em mercado às novas políticas públicas de habitação e a sua consequente gestão por entidades terceiras e/ou os constrangimentos impostos pela nova realidade, produto das atribuições assumidas após a promulgação do Decreto-lei 60/2023. Como se observa pelos resultados apresentados, a Sociedade manteve o seu nível de resultados, não obstante as

dificuldades de acomodação das novas responsabilidades, especialmente dado o nível exíguo de recursos humanos com que se viu confrontada e que tem tentado aceleradamente ultrapassar.

No âmbito do mandato de 2022-2024, a Sociedade cumpriu todas as projeções no que à redução do endividamento se refere, **amortização total do endividamento em 2022**, eliminando definitivamente do balanço toda a dívida renumerada.

Por sua vez, **o Resultado Operacional foi de 53,5 M€ e o Resultado antes de impostos de 60,1 M€**, tendo o primeiro registado um ligeiro decréscimo face aos números alcançados no exercício anterior, de 54,1 M€ e o segundo um incremento dos 58,9 M€ atingidos no ano anterior respetivamente (-1,2% e +2,1%), consolidando-se, mesmo em circunstâncias adversas e novas, a trajetória de resultados francamente positivos.

- **(i.c) Contribuir para a implementação das melhores práticas de gestão nomeadamente em matéria de sustentabilidade**

Dos números apresentados ao longo do Relatório de Gestão resulta como inegável que, à semelhança do que já tinha acontecido em 2023, o exercício de 2024 sedimentou inquestionavelmente a sustentabilidade da Sociedade, entendida esta como a promoção das condições que assegurem a permanência do desenvolvimento da atividade respetiva, não apenas no presente, mas nos exercícios do futuro próximo.

Paralelamente e em linha com as preocupações ambientais assumidas desde o início do presente mandato, prosseguiram as iniciativas de reciclagem e de redução do consumo de plástico e as preocupações de sustentabilidade social e ambiental traduzidas estas últimas na continuidade da experiência iniciada em 2023 num dos imóveis da Sociedade de um projeto de produção de energia fotovoltaica por via da instalação de uma UPAC, que permite reduzir a fatura energética e gerar energia "limpa". Em simultâneo, nas operações de reabilitação dos edifícios sob gestão, mantiveram-se as preocupações relativas à implementação de medidas de eficiência energética, procurando a redução dos consumos suportados pelos arrendatários, medidas diversificadas e que se traduziram na melhoria da envolvente opaca exterior dos



edifícios com instalação de sistemas de caixilharias termicamente mais eficientes e/ou na instalação de sistema de iluminação com LED's e/ou de sistemas de reaproveitamento de águas pluviais e de lavagens das instalações sanitárias (lavatórios) para usos secundários (autoclismos, rega e lavagens diversas).

Adicionalmente, a Sociedade encetou contactos com o objetivo de aferir da possibilidade de estabelecer parcerias com algum dos chamados "EPCístas" a atuarem no mercado, tendo em vista a produção futura em alguns dos imóveis da respetiva carteira, de energia elétrica em sistema de autoconsumo, estendendo desta forma o projeto piloto já concluído no seu edifício sede, com resultados muito positivos.

- **(i.d) Assegurar o aprofundamento da posição da Sociedade como parceiro estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público**

Também a integral consecução deste objetivo, face ao que ficou detalhado no Relatório de Gestão, se afigura inquestionável. Com efeito, os passos dados nos trabalhos de recenseamento, inventariação e regularização do património público, a esta altura a correrem em ritmo acelerado, só foram possíveis mercê da articulação da Sociedade com a DGTF e com a Tutela. Refira-se, aliás, que o mandato conferido à Sociedade em tal âmbito é, por si só, o reconhecimento da sua valia como parceiro estratégico do Estado no que à valorização do património imobiliário deste último respeita.

Com a publicação do Decreto-Lei 60/2023 de 22 de julho, verificou-se uma alteração substancial da relação da ESTAMO como parceiro estratégico do ESTADO na vertente imobiliária, dado que com esse diploma legal, a Sociedade passa a efetuar a gestão de todo o património imobiliário público em todas as suas vertentes: (1) vertente de valorização; (2) vertente de manutenção; (3) vertente de gestão (aquisições / alienações); (4) vertente de coleta e distribuição da receita, produto desse património e (5) vertente de inventariação e cadastro. Se até julho de 2023 a parceria da ESTAMO com o ESTADO era consubstanciada principalmente, mas não só, pela componente (5) acima referida, a partir dessa data a ESTAMO ficou com todas as incumbências e responsabilidades que nesta matéria eram até então

assumidas pela Direção Geral do Património ("DGTF"). Existem agora duas áreas de negócio na ESTAMO, que embora complementares, têm de ser separadas para efeito de reporte e gestão: (1) a área do negócio próprio que compreende a sua carteira de imóveis e (2) a área de negócio por conta da ESTADO que compreende todos os procedimentos relativos à gestão do parque imobiliário público. A ESTAMO é agora a entidade que gere e assessora o ESTADO em todas as vertentes da gestão imobiliária do seu património.

Este foi o objetivo qualitativo definido aquando do início do mandato 2022-2024 cujos resultados são mais evidentes dado que a ESTAMO é atualmente, por via legal, a entidade que gere o património imobiliário do ESTADO e participa na definição e implementação das políticas públicas na área imobiliária.

- **(i.e) Preservar os principais valores que caracterizam a Sociedade, ou seja, a integridade, a segurança e o rigor**

Trata-se do indicador cuja avaliação melhor será feita por terceiros. Todavia e uma vez mais, a quase inexistência de litigância face ao expressivo Volume de Negócios, traduz o rigor colocado pela Sociedade na gestão dos seus negócios e na sua inter-relação com todos os stakeholders. Por outro lado, parece hoje inquestionável que, quer do lado público, quer do lado privado, a Sociedade obteve o reconhecimento das entidades junto das quais atua, assumindo a qualidade de "parceiro de negócios" credível e rigoroso, tecnicamente sólido, tudo em resultado do cuidado e lisura com que a respetiva atividade é desempenhada.

(ii) Promover a eficácia e eficiência da atuação da Sociedade através da racionalização dos processos de desenvolvimento do respetivo negócio e da sua estrutura orgânica, garantindo a contenção dos custos operacionais e a sua adequação à dimensão e perfil dos negócios

Durante os anos de 2020 a 2022 a Sociedade operou com rácios de eficiência operacional entre os 5,25% e os 4,68%, valores muito abaixo dos seus concorrentes de mercado, realidade que se alterou com a assunção da Sociedade das novas responsabilidades, dado que as mesmas implicaram o registo de custos de estrutura mais elevados, que não são

compensados com um aumento dos proveitos que permita manter o rácio nos valores de anos anteriores.

Se no ano de 2023, o efeito das novas atribuições só se fez sentir no período após 01-09-2023, no ano de 2024, as mesmas já se fizeram sentir na totalidade do ano. Assim, no ano de 2023, o rácio de eficiência operacional situou-se nos 7,11%, registando um aumento de 2,27% face ao ano de 2022 - 4,84%, tendo o rácio do ano de 2024 subido para 8,08%, isto é, mais +0,98%, como se observa no quadro abaixo:

unidade: euros

Descrição	2024 Real	2023 Real	2022 Real	2021 Real	2020 Real
(1) FSE	3.880.633,53	3.374.498,77	3.312.584,61	2.834.930,61	3.139.728,84
(2) Referenciados	- 1.497.520,88	- 418.756,38	- 526.493,45	- 488.303,43	- 527.568,55
(3) Gastos com o pessoal	1.996.974,61	1.259.795,80	901.793,51	851.368,09	853.282,85
(3) Gastos Operacionais (3) + (2) - (1)	4.389.077,26	3.914.459,39	2.579.888,67	2.969.895,46	3.466.442,84
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das Vendas (SP+CM)	54.289.756,86	55.895.555,04	53.345.628,72	59.887.499,73	46.438.899,78
Rendos + Outros	30.081.195,83	42.021.330,33	35.187.555,88	35.044.795,37	34.675.488,74
Compensações	12.554.904,75	13.863.885,16	13.029.588,43	11.737.466,26	11.756.082,34
Margem Serviços do Estado	19.536,80	-	-	-	-
Margem vendas	1.714.119,46	20.249,88	6.114.088,55	3.905.238,10	-
GO/SP+CM = (3) / (4)	8,08%	7,11%	4,84%	4,68%	5,25%

Pelo exposto conclui-se que a Sociedade opera com um rácio de eficiência operacional baixo e ainda abaixo dos concorrentes de mercado, não obstante se encontrar ainda a comodar os efeitos do aumento dos custos de estrutura (FSE's + Gastos com o Pessoal) e da sua estrutura de proveitos à nova realidade.

(i.f) Prosseguir a consolidação da estrutura financeira da Sociedade preservando a capacidade de remuneração do capital acionista

De tudo o acima exposto, resulta o cumprimento cabal deste objetivo.

Com efeito:

- A dívida remunerada (suprimentos e outra dívida remunerada) é nula;
- O rácio de autonomia financeira decresceu marginalmente dos 98,1% de 2023 para os 97,7% (valor corrigido do efeito da contabilização da faturação do ESTADO) que o exercício de 2024 apresenta, mas manteve-se em níveis muito elevados;

- Em simultâneo, o ratio de solvabilidade da Sociedade aumentou 9,1% (de 52,5 x para 57,2 em 2024, valor corrigido do ratio do efeito da contabilização da faturação do ESTADO e dos diferimentos dos fee's fixo e variável do ESTADO).

Em resultado do que fica exposto, os incrementos do valor da ação por via da geração de um resultado líquido positivo, a par com a redução total do stock da dívida em suprimentos, traduzem a clara manutenção da capacidade de remuneração do capital acionista, ao qual tem de juntar-se, forçosamente, a geração, em função do resultado, de mais 16,26 M€ de IRC e derrama destinados ao acionista último, o próprio Estado.

O que atrás se referiu é tanto mais relevante quanto, como se deu conta nas anteriores páginas do Relatório de Gestão, o Saldo de Clientes, se verificou o avolumar das dívidas vencidas, especialmente, por parte da DGTF, do IGFEJ e do Ministério da Cultura.

Ou seja, ainda que parte expressiva das respetivas contrapartes, na sua grande maioria entidades públicas, não tenham cumprido os compromissos que com ela tinham, a Sociedade cumpriu praticamente todos os compromissos assumidos e/ou projetados perante terceiros.

b) Execução do Plano de Atividades e Orçamento 2024 (PAO 2024)

Evidencia-se no quadro *infra*, a execução dos principais indicadores constantes do Plano de Atividades e Orçamento para 2024, face às projeções para o mesmo efetuadas. O PAO de 2024 da empresa foi aprovado através do Despacho favorável nº 546/2023-SET, de 7 de dezembro de 2023.

Indicadores PAO

Unit: em

Indicadores	PAO 2024	Executado 2024	Sevio (e/r)	Observações/medidas
Resultado Líquido	37.081.797,99 €	43.539.518,25 €	6.457.721,26 €	
EBITDA	50.555.738,50 €	53.630.146,48 €	3.074.407,98 €	
Resultado Operacional¹⁾ (EBIT)	50.292.431,50 €	53.478.453,54 €	3.178.022,04 €	Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor.
Volume de Negócios²⁾	109.106.817,09 €	63.082.408,96 €	-46.024.408,13 €	Inclui as vendas, serviços prestados e as compensações registadas na rubrica dos outros rendimentos.
Gastos Operacionais³⁾	-52.864.904,03 €	-13.260.403,85 €	39.604.500,08 €	
Gastos Operacionais/Volume de N.	-48,45%	-21,02%	27,43 p.p.	
Endividamento⁴⁾	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Dívida Financeira Líquida⁵⁾/EBITDA	-152,44%	-135,23%	17,11 p.p.	
Disponibilidades⁶⁾	77.067.959,99 €	72.579.604,00 €	-4.488.355,99 €	Na coluna Executado 2024, inclui as aplicações financeiras - CDDC.
7)	---	---	---	

1) Resultado operacional líquido de provisões, imparidades e correções de justo valor.

2) Detalhar e quantificar nas observações sempre que outras parcelas, para além de vendas e serviços prestados, são considerados no cálculo do Volume de Negócios.

Executado 2024:

PAO 2024:

Vendas: 9.148.925,27€

Vendas: 48.807.960€

Serviços Prestados: 41.378.816,79€

Serviços Prestados: 47.333.605,92€

Compensações: 12.594.896,98€

Compensações: 13.988.311,17€

3) CMRMC, FSE e Gastos com Pessoal

4) Passivo remunerado

5) Por dívida financeira líquida entende-se o valor do endividamento deduzido das disponibilidades.

6) Caixa conforme Balança - Na coluna Executado 2024, inclui o montante de 80.280.099€ de aplicações CDDC.

7) Adicionar linhas com a identificação de mais indicadores, desagregamento de atividades, atendendo à natureza da empresa/sector de atividade.

Aos bons resultados de 2024 correspondeu igualmente uma boa execução orçamental, no que diz respeito aos custos de estrutura e receita recorrente, e igualmente uma boa execução relativamente ao resultado líquido, por via da assunção de imparidades que como habitualmente não estavam projetadas em orçamento.

Do confronto das demonstrações financeiras previsionais com as demonstrações financeiras reais que *infra* se apresentam, em euros, é possível verificar, globalmente, o grau de execução do PAO do ano de 2024.



• **DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA**

Valores em euros

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA	PAO 2024	Executado 2024	Dif. (+/-)	Observações/medidas
ATIVO				
Ativo não corrente				
Ativos fixos tangíveis	73 778,77	78 494,54	4 715,77	
Ativos sob direito de uso	38 213,88	19 422,14	-18 791,74	
Propriedades de investimento	128 134 793,49	128 471 200,00	336 406,51	
Ativos fixos intangíveis	460 023,00	216 460,70	-243 562,30	
Investimentos financeiros	248 211 694,87	211 609 548,61	-36 602 146,26	
Outras contas a receber	2 162 205,36	0,00	-2 162 205,36	
Ativos por impostos diferidos	9 190 115,68	7 943 319,11	-1 246 796,57	
	388 270 825,05	348 338 445,10	-39 932 379,95	
Ativo corrente				
Existências	775 898 322,10	747 340 722,86	-28 557 599,24	
Clientes	29 776 998,11	129 513 751,47	99 736 753,36	
Outras contas a receber	6 778 154,19	26 587 874,85	19 809 720,66	
Diferimentos	70 000,00	92 184,76	22 184,76	
Caixa e depósitos bancários	77 067 959,99	72 579 604,00	-4 488 355,99	
	889 591 434,39	976 114 137,94	86 522 703,55	
Total do Ativo	1 277 862 259,44	1 324 452 583,04	46 590 323,60	(1)
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO				
Capital próprio				
Capital realizado	1 050 362 401,00	1 053 580 670,00	3 218 269,00	
Reservas legais	9 976 481,80	10 380 569,38	404 087,58	
Resultados transitados	156 770 220,18	164 447 884,26	7 677 664,08	
Resultado líquido do período	37 081 797,09	43 539 518,35	6 457 721,26	
Total do capital próprio	1 254 190 900,07	1 271 948 641,99	17 757 741,92	(3)
PASSIVO				
Passivo não corrente				
Provisões	6 043 110,65	6 750 811,92	707 701,27	
Financiamentos obtidos - PRR - Alojamento de Estudantes	3 487 809,00	0,00	-3 487 809,00	
Contratos de locação financeira	16 389,55	10 415,49	-5 973,06	
Passivos por impostos diferidos	5 809 380,14	3 454 099,53	-2 355 280,61	
	15 356 689,34	10 215 327,14	-5 141 362,20	
Passivo corrente				
Fornecedores	498 874,54	1 411 096,09	912 221,45	
Estado e outros entes públicos	4 794 261,17	2 345 112,65	-2 449 148,52	
Contratos de locação financeira	18 002,94	9 443,26	-8 559,68	
Diferimentos	1 850 000,00	9 863 638,31	8 013 638,31	
Outras contas a pagar	1 153 531,28	28 659 323,60	27 505 792,32	
	8 314 670,03	42 288 613,91	33 973 943,88	
Total do Passivo	23 671 359,37	52 503 941,05	28 832 581,68	(2)
Total do capital próprio e do Passivo	1 277 862 259,44	1 324 452 583,04	46 590 323,60	

O valor do Ativo da Sociedade era de 1 324,45 M€ a 31 de dezembro de 2024 evidenciando um aumento de cerca de 6,49% face ao fecho de contas de 2023 (1 243,68 M€). Parte deste aumento deve em boa parte, do incremento desde final do ano transato do saldo de Clientes em 26,54 M€.

O outro aumento verificado, de cerca de 22,1 M€, mas que é compensado também pelo aumento no Passivo (Outras Contas a Pagar – Passivo Corrente) no mesmo montante, foi nas rubricas Outras Contas a receber – Ativo Corrente e Caixa e depósitos bancários, onde foram registadas as operações em nome e por conta do Estado.

Em 2024, foram refletidas na contabilidade, as transações ocorridas, "em nome e por conta do Estado", o que implicou, designadamente, a evidencia na contabilidade, ao **nível do ativo**, dos saldos existentes nas contas bancárias tituladas pela ESTAMO e os valores faturados à terceiros relacionados com as operações realizadas em nome e por conta do Estado do Princípio da Onerosidade, e ao **nível do passivo** as responsabilidades perante o Estado e as demais entidades beneficiárias, decorrentes dos valores faturados ainda não cobrados do Princípio da Onerosidade e dos valores recebidos ainda não entregues às entidades beneficiárias relacionados com as atividades exercidas em nome e por conta do Estado.

(1) O desvio verificado entre o real e o orçamento para o final de 2024, no montante de 46,59 M€ deve-se, essencialmente: à variação positiva na rubrica de Clientes (+99,74 M€) dado ao facto de as expetativas de recebimentos consideradas aquando da elaboração do orçamento terem sido mais elevadas. De salientar, a liquidação total da dívida do Município de Cascais referente à venda de dois imóveis. Este desvio, também, é justificado pelas rubricas de Inventários, Investimentos financeiros/Outros ativos financeiros e Caixa e Depósitos à ordem terem ficado aquém do orçamentado em -28,56 M€, -36,60 M€ e -4,49 M€, respetivamente.

(2) O valor total do passivo no final de 2024 era de 52,50 M€ (31dez23: 23,27 M€) apresentando um aumento de 28,83 M€ face ao valor orçamentado (23,67 M€) para o mesmo período. A grande variação verificada ocorreu na rubrica outras contas a pagar, onde foram registadas as operações em nome e por conta do Estado, conforme explicado supra. De referir, que em 2024 não foi recebido nenhuma verba do PRR, como orçamentado no PAO de 2024 (3,487 M€) na rubrica Financiamentos obtidos - PRR - Alojamento de Estudantes.

(3) Os desvios ocorridos no Capital Próprio entre o PAO 2024 e o executado 2024 são na íntegra resultantes do ocorrido ao nível do montante previsto e verificado no Resultado líquido e, ao facto de apenas ter sido realizado 8,00 M€ de Capital em vez dos 16M€ previstos em sede de orçamento.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Valores em euros

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS	PAO 2024	Executado 2024	Desvio (+/-)	Observações/medidas
Vendas	48 807 900,00	0 148 025,27	-30 658 874,73	
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-40 537 129,35	-7 374 805,81	33 162 323,54	
Prestações de serviços	47 233 605,92	41 378 816,73	-5 854 789,19	
Fornecimentos e serviços externos	-9 977 492,81	-3 889 623,53	6 087 869,28	
Gastos com pessoal	-2 350 281,87	-1 995 974,81	354 307,06	
Provisões	0,00	808 077,07	808 077,07	
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	0,00	8 923 869,79	8 923 869,79	
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-4 200 000,00	-5 087 933,81	-887 933,81	
Imparidade (investimentos financeiros)	-281 345,20	0,00	281 345,20	
Aumentos/reduções de justo valor	0,00	-906 400,00	-906 400,00	
Outros rendimentos e ganhos	13 075 311,17	13 355 873,65	280 562,48	
Outros gastos e perdas	-1 214 829,36	-730 678,27	484 151,09	
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	50 555 738,50	53 630 146,40	3 074 407,90	
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-263 307,00	-159 692,94	103 614,06	
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	50 292 431,50	53 470 453,46	3 178 021,96	
Juros e rendimentos similares obtidos	4 603 140,86	6 629 775,34	2 026 634,48	
Juros e gastos similares suportados	-1 000,00	-790,14	209,86	
Resultado antes de impostos	54 894 572,36	60 099 438,74	5 204 866,38	
Imposto s/ rendimento do período	-17 812 775,27	-16 559 920,29	1 252 854,98	
Resultado líquido do período	37 081 797,09	43 539 518,45	6 457 721,36	

O resultado operacional (RO) ficou 3,18 M € acima do previsto, dada a conjugação (i) do impacto positivo das imparidades/variações de justo valor dos imóveis no montante de 8,02 M€; (ii) o efeito positivo da redução em 61,02% (6,09 M€) da rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos, 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; (iii) o efeito positivo da reversão do valor da provisão, no montante de 0,808 M€ constituída pelo não pagamento de montantes associados ao IMT de imóveis mas cuja obrigação caducou. Por outro lado, também contribuiu para o desvio verificado no RO, o impacto negativo de 6,50 M€ relativo a vendas previstas, mas que não foram realizadas. Este impacto é o impacto da margem das vendas, isto é, já descontando o Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas



Na rubrica Prestação de serviços foi registada o montante das componentes fixa e variável da remuneração de gestão, no montante de 2,068 M€ e 1,128 M€, respetivamente. Os valores recebidos pela ESTAMO no ano de 2024 (componente fixa: 8,21 M€ incluído IVA e componente variável: 4,61 M€), foram diferidos de acordo com a despesa estrutural efetiva alocada ao ESTADO e suportada pela ESTAMO, pelo que a despesa real efetuada abaixo do previsto tem correspondência com a receita diferida no mesmo período temporal.

O Resultado líquido (RL) ficou 6,46 M € acima do previsto, pelo explanado acima.

• DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Valores em mil

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	PAO 2024	Exercício 2024	Devio (N°)	Observações/Notas
Atividades Operacionais:				
Recibimentos de clientes	95 795 469,88	49 183 406,41	-46 612 063,27	
Pagamentos a Fornecedores	-29 449 328,85	-7 825 676,12	21 624 652,73	
Pagamentos ao Pessoal	-3 390 381,86	-1 847 329,40	1 543 052,40	
Cabeçalho pelas Operações	62 999 459,87	39 510 396,83	-23 489 063,04	
Pagamentos/recibimentos imposto s/rendimento	-16 809 188,80	-15 190 969,36	1 618 219,47	
Outros recibimentos/pagamentos relat à atividade operacional	-16 605 384,00	6 322 055,85	22 927 439,85	
Fluxos de caixa das atividades operacionais	30 340 886,94	30 442 155,32	51 268,38	
Atividades de Investimento				
Recibimentos provenientes de:				
Juros e Proventos Similares - Juros ligados CEDIC	0,00	38 222,10	38 222,10	
	0,00	38 222,10	38 222,10	
Pagamentos respeitantes a:				
Ativos fixos tangíveis	-100 800,00	-25 178,34	75 621,66	
Ativos fixos intangíveis	-500 800,00	-39 164,73	461 635,27	
Investimentos financeiros	-15 463 427,44	-955 088,00	14 508 339,44	
	-16 063 427,44	-1 019 324,97	15 044 102,47	
Fluxos de caixa das atividades de investimento	-16 063 427,44	-981 112,87	15 082 314,57	
Atividades de Financiamento				
Recibimentos provenientes de:				
Outras operações de financiamento	3 487 809,00	0,00	-3 487 809,00	
Realização de capital e outros aumentos de capital próprio	16 800 000,00	8 000 000,00	-8 800 000,00	
	19 487 809,00	8 000 000,00	-11 487 809,00	
Pagamentos respeitantes a:				
Contratos de locação financeira	-29 079,56	-29 318,26	10 238,70	
Dividendos	-5 168 261,79	-5 168 261,78	0,00	
	-5 197 341,34	-5 197 579,94	10 238,70	
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	14 290 467,66	2 802 421,96	11 487 809,00	
Variações de caixa e seus equivalentes	28 577 927,16	32 263 474,41	3 685 547,25	
Caixa e seus equivalentes no início do período	48 398 032,83	48 266 132,59	-1 331 900,24	
Caixa e seus equivalentes no fim do período	77 047 959,99	72 579 607,00	4 468 352,99	

O montante considerado em **caixa e seus equivalentes no fim do período**, inclui: (i) **12 379 604,00 €** de depósitos à ordem e fundo fixo de caixa; (ii) **60 200 000,00€** de aplicações financeiras CEDIC, passíveis de mobilização quase imediata que, por integrarem o conceito de equivalentes de caixa no normativo contabilístico aplicável, foram aqui considerados.

Os **fluxos de caixa das atividades operacionais** registam: (i) os recebimentos associados 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; registou também o montante recebido da remuneração de gestão (ii) os pagamento 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 500,00 m€ para a aquisição de um software de gestão de imóveis, verba que até ao final de 2024 totalizou 39,16 m€ de execução. Nestes fluxos também se registam as verbas com a aquisição de equipamento informático, administrativo que até ao final de 2024 do ano verificou um desvio positivo de 74,83 m€ face ao montante orçamentado de 100,00 m€. Nestes fluxos, durante 2024, também, foi considerado um montante de 15,46 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 de 2024 apenas foram concedidos à CONSEST o montante de 955 m€ a título de suprimentos. Nesta atividade, também foram registados cerca de 38 m€ de Juros líquidos provenientes das aplicações CEDIC.

Os **fluxos de caixa das atividades de financiamento** englobam as atividades que têm como finalidade alterações na dimensão e composição do capital próprio contribuído e nos empréstimos obtidos pela entidade. Foi considerado, nesta atividade, para além da receita das verbas do PRR – Sela (previsto final 2024: 3,48 M€), que não se verificaram, o recebimento de



16,00 M€ pela realização do aumento de capital em cash a receber trimestralmente em tranches iguais no final de cada trimestre de 2024 – tranches no montante de 4,00 M€. Até ao final de 2024, apenas foram realizados 8,00M€ do capital subscrito no ano anterior.

c) Execução dos Investimentos aprovados no PAO 2024

No que aos investimentos diz respeito, apresenta-se no quadro seguinte os montantes projetados versus montantes executados:

Plano de Investimento	PAO 2024	Total		Formas de Financiamento					Desvio	
		Orçamento 2024	Autofinanciamento (Recursos próprios)	Orçamento do Estado	Infra-est.	Fundo comunitário	PIB	Outro	Desvio (PAO vs Orçamento)	Desvio (Orçamento vs Realizado)
Aquisição de equipamento robótico, instalação e software de gestão (3 unidades)	800 000,00 €	80 000,00 €	80 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	720 000,00 €	
Projeto PIR - Investimento 1º Mar - 2024	2 400 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2 400 000,00 €	
Total total de investimento	3 200 000,00 €	80 000,00 €	80 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-3 120 000,00 €	

Em termos gerais o investimento executado ficou 97,83% abaixo do investimento global aprovado. Este desvio é melhor explicado supra no capítulo I do Relatório de Gestão.

d) Execução do Orçamento carregado no SIGO/SOE

Síntese da Execução de 2024

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

Atentas as orientações estratégicas para 2024 e tendo em consideração a execução da receita de venda de imóveis ficou em apenas 15%, face ao contexto económico atual, alguns imóveis detidos para venda, não foram alienados, tendo como destino o reforço das políticas públicas de habitação que têm vindo a ser gizadas, bem como a opção estratégica de gestão de não alienar ativos que tenham potencial de rendimento no mercado de arrendamento ou que devam ser salvaguardados para a prossecução de políticas públicas.

Apesar do acima referido, a execução orçamental de 2024 foi caracterizada por uma receita liquidada inferior às previsões corrigidas para o ano de 2024, mesmo contando com a integração em receita do saldo de gerência do ano anterior.

O *ratio* receita/despesa corrigidas pautou-se pelo *superavit* já que, em termos de execução real de 2024, a uma despesa global de 99,29 M€ corresponderam 104,62 M€ de receita efetivamente cobrada, o que gerou um saldo de gerência de 5,33 M€ no ano de 2024.

Acresce referir que no âmbito do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, na sua redação atual, (i) pretendeu-se conferir à ESTAMO todos os poderes e competências anteriormente cometidos à DGTF em matéria de gestão integrada do património imobiliário do Estado e dos institutos públicos, como expressamente refere o n.º 1 do artigo 2.º, atuando para o efeito em nome e por conta do Estado, (ii) pela prestação deste serviço de gestão do património a ESTAMO é remunerada através de uma comissão de gestão, à qual acresce o IVA à taxa legal (n.º 1 do artigo 10.º).

Análise da Receita

No exercício de 2024, para a atividade principal, a Sociedade continuou a ser integralmente assegurada por receitas próprias sem necessidade de recurso a qualquer outra fonte de financiamento, e, para a atividade da administração do património do Estado, por transferências correntes e de capital asseguradas pelo Capítulo 60 do orçamento da DGTF, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, na sua redação atual.

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



Controlo Orçamental da Receita – ano de 2024

Classificação orçamental		Previsões	Previsões	Receitas por	Receitas	Liquidações	Receitas	Receitas	Receitas por	Porcentagem
Código	Descrição	anuais	corrigidas	rubrica no	liquidadas	anuais	colectadas	colectadas	rubrica no final	de execução
(1)	(2)	(3)	(4)	início do ano	(5)	(6)	até ao dia	até ao dia	(7) = (6) / (4)	(8) = (5) / (3)
				(30)			30 de Setembro	30 de Setembro	(7) x 100	(8) x 100
VERGUEIRO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		190 909 000	220 420 140	128 239 336	102 156 519	4 842 630	48 218 848	69 218 848	100,00%	21%
Fonte de Financiamento 513		182 768 076	212 367 787	118 239 336	102 156 519	4 842 630	48 218 848	69 218 848	100,00%	21%
04	TAXAS, MULTAS E S. PENALIDADES	109 000	21 15 608	12 080 000	5 264 624	0	571 807	571 807	16,650 367	27%
05	RECURSOS DA PROPRIEDADE	0	2 100 100	2 100 000	1 042 868	0	39 222	39 222	3 170 897	2%
07	VENDAS DE BENS E SERVIÇOS CORRENTES	86 800 117	96 800 117	103 661 316	63 188 868	0 842 630	23 376 147	23 376 147	100,00%	25%
08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
10	ATIVOS FINANÇAS	0	25 000 000	0	25 000 000	0	25 000 000	25 000 000	0	100%
11	OUTRAS RECEITAS DE CAPITAL	16 000 000	16 000 000	0	0	0	0	0	0	0%
12	RECURSOS DE FINANÇAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
13	TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
14	TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
VERGUEIRO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTAD		14 840 340	27 940 400	0	28 413 804	0	28 413 804	28 413 804	100,00%	75%
Fonte de Financiamento 510 e 541		13 602 476	26 686 640	0	28 413 804	0	28 413 804	28 413 804	100,00%	75%
04	TAXAS, MULTAS E S. PENALIDADES	13 602 476	26 686 640	0	28 413 804	0	28 413 804	28 413 804	100,00%	75%
05	RECURSOS DA PROPRIEDADE	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
07	VENDAS DE BENS E SERVIÇOS CORRENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
08	OUTRAS RECEITAS CORRENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
09	VENDAS DE BENS INVESTIMENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
10	ATIVOS FINANÇAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
11	OUTRAS RECEITAS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
12	RECURSOS DE FINANÇAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
13	TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
14	TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Fonte de Financiamento 401 e 404 (P&R)		257 343	257 343	0	0	0	0	0	0	0%
04	TAXAS, MULTAS E S. PENALIDADES	257 343	257 343	0	0	0	0	0	0	0%
Fonte de Financiamento 521		0	15 000 000	0	15 000 000	0	15 000 000	15 000 000	100,00%	0%
11	OUTRAS RECEITAS DE CAPITAL	0	15 000 000	0	15 000 000	0	15 000 000	15 000 000	100,00%	0%
12	RECURSOS DE FINANÇAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
13	TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
14	TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
TOTAL PP 310, 401, 404, 513 e 541		309 969 226	367 065 570	128 239 336	128 160 323	4 842 630	104 620 847	104 620 847	100,00%	30%

➤ Vendas de Imóveis

No ano de 2024, a execução ficou em 15% face às previsões corrigidas, tendo sido alienado o prédio urbano, na freguesia de Ermesinde, pelo total de 497 m€, do qual foi recebido o montante de 150 m€. A rubrica é também composta por: (i) 4.600 m€ referente à celebração de um Contrato de Compra e Venda para a alienação de três prédios no Porto, (ii) 1.901 m€ da venda do prédio urbano, sita na Av. António Sérgio – Setúbal, (iii) 1.646,6 m€ da venda do prédio urbano, sita na Rua de São Gonçalo n.º 174 - Ponta Delgada, Açores, (iv) 344,35 m€ da prestação referente à venda do Serviço de Finanças de Vila Nova de Famalicão, e (v) o remanescente de 3.553,15 m€ diz respeito à liquidação total da dívida do Município de Cascais referente à venda de dois imóveis.

➤ Rendas e Compensações

Na fonte de financiamento 513 (FF), de Receitas próprias, o agrupamento "07 – Vendas de bens e serviços correntes" reflete a execução em 25% face às previsões corrigidas de 2024 de rendas e compensações. Uma vez mais, a execução orçamental reflete, no essencial, as

dificuldades crónicas na execução da cobrança das dívidas de rendas e compensações por ocupação de imóveis por parte de Entidades Públicas, sobejamente detalhadas no presente documento e em múltiplos documentos de reporte que o antecederam.

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

No que respeita à FF 541, transferência de receitas próprias entre organismos, o Decreto-Lei n.º 113/2024, de 20 de dezembro, estabeleceu um regime transitório de modo a permitir, ainda em 2024, a afetação ao Estado e às entidades beneficiárias das receitas provenientes de operações no património imobiliário público ocorridas nos anos 2023 e 2024, designadamente, de operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração ou disposição de bens imóveis públicos, incluindo as relativas à aplicação do princípio da onerosidade. Neste sentido, a ESTAMO, em nome e por conta do Estado registou a alteração orçamental em receita a título de venda de bens e serviços (R.07), ao invés de transferências correntes e de capital, conforme previsto no orçamento aprovado para 2024, que corresponde à componente variável de 5% proveniente de operações imobiliárias realizadas sobre imóveis do Estado ou de pessoas coletivas de direito público.

➤ **Serviços prestados a organismos públicos - DGTF**

Como explicado no último parágrafo da síntese da execução de 2024, no agrupamento 06, transferências correntes, via Capítulo 60 do orçamento da DGTF, foi registada a receita



liquidação e cobrada explicada na alínea (iii) da Síntese da Execução de 2024, referente à componente fixa a título de remuneração de gestão.

➤ **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 2024, 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 ESTAMO prevista no DL 60/2023, de 24 de julho, e despacho n.º 307/2024-SETF, de 31 de julho;
- ❖ A execução do agrupamento "10 – Transferências de Capital – Adm. Central – Estado", no montante de 7,57 M€, diz respeito a transferências efetuadas pela DGTF para a ESTAMO, entidade que celebrou o contrato em representação do Estado, referentes a: (i) 4.778,48 m€, no âmbito do Despacho n.º 9366/2024, de 8 de agosto, do Senhor Primeiro-Ministro, 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, (ii) 2,616 m€ para a aquisição onerosa do imóvel sito na Av. 24 de Julho 106, expansão do Museu Nacional de Arte Antiga (Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2024, de 26 de janeiro), e (iii) 174

m€ para aquisição do imóvel sito na Avenida do 1.º de Maio, 21 e 32, em Seia, conforme Despachos n.ºs 627 e 628/SEFT e 286/SEAO, de 17 e 18 de agosto, respetivamente.

- ❖ O valor recebido na RCE "11 – Ativos financeiros", de 38,74 M€ advém do reembolso das aplicações CEDIC subscritas no ano transato, executadas ao abrigo dos Despachos do Senhor Ministro das Finanças n.º 12253/2023, de 17 de novembro, e n.º 13253-B/2023, de 7 de dezembro.
- ❖ 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, considerando que a ESTAMO é uma Entidade Pública Reclassificada (EPR).

Análise 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 – ano de 2024

Classificação orçamental		Despesa					Diferença		Taxa de execução orçamental	
Código (1)	Descrição (2)	Despesa inicial (3)	Despesa corrigida (4)	Código (5)	Descrição (6)	Compromisso em anuidades (7)	Despesa paga (8)	Diferença (9)	Saldo (10)	Para a G. Corrigida (11)
							Ano (8)	Saldo (10)	Saldo (10)	Saldo (10)
								(9)+(10)-(11)	(9)+(10)-(11)	(9)+(10)-(11)
SUBVENÇÃO 01 - ATIVIDADE PRINCIPAL DA ESTAMO		171 458 543	166 457 585	13 069 513	1 320 773	30 233 960	84 671 278	84 525 815	55 685 545	5 180 723
Total do Financiamento 013 - Recursos Próprios (RP)		166 204 165	166 204 165	13 069 513	1 320 773	29 231 918	83 671 258	81 273 387	87 434 118	6 180 723
01	DESPESAS COM O PESSOAL	3 352 787	3 352 787	0	0	1 910 214	1 910 914	361 035	434 462	73 462
02	ADQUIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	9 958 151	17 734 486	8 884 210	1 320 773	3 129 852	2 995 482	6 513 207	7 047 267	534 060
03	JUROS E OUTROS ENCARGOS	408 069	408 069	0	0	0	0	408 069	408 069	0
04	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	23 627 679	24 238 919	4 283 183	0	16 918 767	16 937 767	3 139 168	3 136 610	829
05	ADQUIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	77 613 567	66 317 680	0	0	10 329 534	8 158 369	85 293 272	61 785 419	23 507 853
06	OUTROS FINANCEIROS	49 167 528	55 343 279	0	0	27 682 505	27 682 505	14 666 774	14 666 774	0
07	OUTROS FINANCEIROS	9 108 282	9 108 282	0	0	9 108 282	9 108 282	0	0	0
Total do Financiamento 013 - RP de uso anterior		0 252 438	0 252 438	0	0	0	0	0 252 438	0 252 438	0
08	ADQUIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	0 252 438	0 252 438	0	0	0	0	0 252 438	0 252 438	0
Total do Financiamento 013 - RP de uso anterior		0	19 901 023	0	0	19 901 023	19 901 023	0	0	0
09	OUTROS FINANCEIROS	0	19 901 023	0	0	19 901 023	19 901 023	0	0	0
SUBVENÇÃO 02 - ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÓNIO DO ESTADO		16 885 242	22 794 021	3 978 150	4 234 255	18 342 313	15 213 804	3 699 968	6 629 317	3 125 508
Total do Financiamento 019 e 041		13 882 879	22 438 686	3 978 150	4 234 255	18 342 313	15 213 804	3 343 445	6 471 454	3 125 508
01	ADQUIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	3 952 489	6 582 070	2 629 195	4 234 255	395 584	287 455	2 436 586	2 672 217	142 133
02	OUTRAS DESPESAS CORRENTES	1 828 474	1 824 621	0	0	1 824 621	1 824 621	0	0	0
03	ADQUIÇÃO DE BENS DE CAPITAL	6 678 080	8 734 942	0	0	7 896 635	6 659 234	912 357	3 899 026	2 987 379
04	OUTROS FINANCEIROS	0	6 471 474	0	0	6 471 474	6 471 474	0	0	0
Total do Financiamento 019 e 041 (PFR)		357 363	357 363	0	0	0	0	357 363	357 363	0
05	ADQUIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	357 363	357 363	0	0	0	0	357 363	357 363	0
TOTAL RP 201, 403, 405, 513 e 541		185 496 785	212 203 580	21 047 666	5 555 028	182 575 312	59 285 950	89 225 634	97 015 866	9 290 230
										50%

➤ Agrupamento 01 - Despesas com o pessoal

A execução em 82% 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 30 elementos, 10 deles provenientes da DGTF da área do Património Imobiliário Público, 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.

➤ **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 23% 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 18,5 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, ao que a Sociedade teve de responder no exercício de 2024 relativas às novas competências atribuídas à ESTAMO no âmbito da administração do património do Estado.

Fez-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.

Acresce referir que nos termos do n.º 1 do artigo 3.º da LOE 2024 apenas se podia 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 de 2024 foram autorizados dois pedidos de descativação, por Despachos n.ºs 192/2024/SETF e 271/2024/SETF, no orçamento de ambas as atividades, mas apenas no terceiro trimestre foi possível utilizar, pelo que a execução ficou muito aquém do pretendido, podendo colocar em causa o orçamento de 2025.

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, com uma remuneração fixa e outra variável pelo trabalho efetuado. Porque, surgiram dúvidas interpretativas relativamente a algumas determinações do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, 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 Senhora, a carteira de imóveis da Sociedade, para a mesma inexoravelmente acarreta.

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

➤ **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 não teve qualquer execução.

➤ **Agrupamento 06 - Outras despesas correntes / Impostos**

Inclui o pagamento do Imposto sobre o Rendimento do Exercício (IRC) seja em sede de IRC relativo ainda ao ano de 2023, relativo a pagamentos e adiantamentos por conta. Inclui, também, o pagamento do IVA, Imposto do Selo, IMI e AIMI, decorrentes da atividade principal da ESTAMO.

No âmbito da atividade da Administração do Património do Estado, foi pago o IVA resultante da prestação de serviços da comissão de gestão, no valor de 1,54 M€, e outras taxas e impostos.

➤ **Agrupamento 07 - Aquisição de bens de capital / Investimento**

O agrupamento 07 "Aquisição de Bens de Capital" espelha as intervenções (capitalizáveis) nos imóveis da ESTAMO, cuja execução ficou em 7% face à dotação corrigida.

Foi referido ao longo dos vários relatórios de execução, está em curso e em fase muito adiantada concretização um conjunto de projetos e empreitadas previstos no PAD 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 foram previstas obras de elevada dimensão até final do ano de 2024, 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 até final do ano, pelo que se deve efetuar as cessões das posições contratuais nos contratos de financiamento a uma outra entidade pública.

A execução verificada na subdivisão 02 – Administração do Património do Estado, foi de 55% face à dotação corrigida e respeita, essencialmente, a: (i) 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€, (ii) 2,616 m€ para a aquisição

onerosa do imóvel sito na Av. 24 de Julho 106, expansão do Museu Nacional de Arte Antiga (Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2024, de 26 de janeiro), e (iii) 174 m€ para aquisição do imóvel sito na Avenida do 1.º de Maio, 21 e 32, em Seia, conforme Despachos n.ºs 627 e 628/SEFT e 286/SEAO, de 17 e 18 de agosto, respetivamente.

➤ **Agrupamento 09 - Ativos financeiros**

Este agrupamento contempla a despesa com CEDIC – Certificados Especiais de Dívida de Curto Prazo que a entidade subscreveu e que o IGCP no final do ano conseguiu acomodar por conta da tesouraria das empresas, nos termos n.º 5 e n.º 10 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 17/2024, de 29 de janeiro, que estabelece as normas de execução do Orçamento do Estado para 2024, cuja maturidade ocorreu no passado dia 2 de janeiro de 2025.

Este agrupamento prevê também a aquisição de diversas participações financeiras, bem como a atribuição de suprimentos a participadas da ESTAMO. A execução acumulada até ao final do ano respeita à concessão, a título de suprimentos, à CONSEST, no valor de 955 m€.

➤ **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 294.º da lei comercial.

Resultados Previstos e Análise de Desvios

Apesar do desafiante e difícil cenário macroeconómico já explicado no presente relatório, os dados atrás expostos permitem concluir que o ano de 2024 encerrou, ainda assim, com um desempenho favorável da execução orçamental, com a cobrança das receitas de rendas e compensações, ainda que substancialmente inferior às previsões iniciais, 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 do montante faturado, no ano e em anos anteriores, em rendas e compensações, sobretudo num contexto em que o segmento de venda de imóveis tenderá a perder a respetiva importância, justifica que a Sociedade mantenha em carteira, salvo operações pontuais, os imóveis geradores do montante remanescente, sob pena de comprometer definitivamente a tesouraria respetiva e a capacidade de financiar a respetiva atividade operacional e de solver os seus compromissos.

Dados os tempos de enorme incerteza e mesmo sabendo-se não existirem razões de otimismo, é impossível estimar a real dimensão dos impactos que a crise atual terá na economia nacional, no setor imobiliário e, em razão de ambos, na atividade da Sociedade.

Encerrado que está o ano económico de 2024 e como transparece das páginas do presente, não foram as efetivas dificuldades de tesouraria que a execução orçamental claramente evidencia, e, ante um resultado bastante em linha com as projeções efetuadas no PAO 2024, dir-se-ia que a Sociedade permanecia incólume à magnitude dos efeitos das várias crises económicas presentes.

2. GESTÃO DO RISCO FINANCEIRO

Apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais com a descrição da evolução da taxa média anual de financiamentos, incluindo juros efetivamente suportados anualmente com o passivo remunerado e outros eventuais encargos associados, nos últimos 5 anos:

Unid: euro

Ano	2024	2023	2022	2021	2020
Encargos Financeiros (€)	0,00 €	0,00 €	218 130,03 €	714 707,60 €	1 240 881,13 €
Taxa Média de Financiamento (%)	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,18%

*Os anos 2021, 2020 incluem os juros relativos aos suplementos e os juros pagos referentes ao valor relativo à parcela de terreno em Lisboa na Avenida Bensaúde que foi totalmente pago no final de 2021 mas que durante o ano teve juros associados.

3. LIMITE DE CRESCIMENTO DO ENDIVIDAMENTO

Nos termos definidos no n.º 1 do artigo 38.º da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2024), apurado nos termos da fórmula disposta no n.º 1 do artigo 135.º do Decreto de Lei n.º 17/2024, de 29 de janeiro (DLEO 2024), apresenta-se, em seguida, o quadro elaborado em conformidade com o cumprimento das orientações legais:

Na realidade a variação do endividamento apresentada no quadro abaixo, é derivada da realização de capital na sequência da operação do aumento de capital ocorrida em 2023, explicada ao longo do presente documento, e não propriamente do financiamento remunerado, uma vez que este é nulo.

Ano	2024	2023
Capital estatutário ou social realizado e outros instrumentos de capital próprio	1 053 580 670,00 €	1 045 580 670,00 €
Financiamento remunerado	0,00 €	0,00 €
Novos investimentos com expressão material em 2024	0,00 €	
Variação do Endividamento	0,77%	

$$\frac{(FR_t - FR_{t-1}) + (Capital_t - Capital_{t-1}) - \text{NovosInvestimentos}_t}{FR_{t-1} + Capital_{t-1}}$$

Em que:

FR- Financiamento remunerado.

Capital - Capital social e outros instrumentos de capital próprio.

Novos investimentos - os investimentos com expressão material, na parte não participada por fundos europeus a fundo perdido, que não figuram no plano de investimentos do ano anterior e cuja despesa prevista para qualquer ano seja igual ou superior ao menor dos valores entre € 10 000 000 ou o resultante da aplicação de 10 % do orçamento anual da empresa.

4. PRAZO MÉDIO E ATRASOS DE PAGAMENTOS

Em conformidade com a RCM 34/2008, de 22 de fevereiro, com a alteração introduzida pelo Despacho n.º 9870/2009, de 13 de abril, procede-se, nos quadros *infra* à divulgação dos atrasos

nos pagamentos ("arrears"), conforme definido no Decreto – Lei nº 65- A/2011, de 17 de maio, conjugado com o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de junho:

PMP	2024	2023	Variação 24/23	
			Valor	%
Prazo (dias)	23	21	2	9,5%

O prazo médio de pagamentos a fornecedores (PMP) de cada entidade pública registado no final do trimestre é definido pelo seguinte indicador:

$$PMP = \frac{\sum_{t=11}^t DF}{\sum_{t=11}^t A} \times 365$$

em que DF corresponde ao valor da dívida de curto prazo a fornecedores de bens e serviços observados no final de cada trimestre e A corresponde às aquisições de bens e serviços efetuadas no trimestre.

Unid: euro

Dívida Vencida (>90 dias)	PAGAMENTOS EM ATRASO				
	Valor das dívidas vencidas de acordo com o art. 1.º do DL 65-A/2011 conjugado com o n.º 2 do artigo 4.º do DL 127/2012				
	2024				2023
	50-100 dias	100-160 dias	> 160 dias	Total	Total
1 - Aq. de Bens e Serviços	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2 - Aq. de Capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3 - Total dívida vencida >90 dias (1+2)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4 - Situações excluídas (n.º 2 art. 4 DL 127/2012)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.1 - obrigações de pagamento objeto de insinuação judicial até que sobre elas seja proferida decisão final e executória	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.2 - Situações de impossibilidade de cumprimento por ato imputável ao credor	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.3 - montantes objeto de acordos de pagamento desde que o pagamento seja efetuado dentro dos prazos acordados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5 - PAGAMENTOS EM ATRASO (3) - (4)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Nota: PAGAMENTOS EM ATRASO são representados pelas contas a pagar que permanecem nessa situação mais de 90 dias posteriormente à data de vencimento acordada ou especificada na fatura, contrato, ou documentos equivalentes.

Excluem-se deste conceito: as obrigações de pagamento objeto de insinuação judicial até que sobre elas seja proferida decisão final e executória; as situações de impossibilidade de cumprimento por ato imputável ao credor, e os montantes objeto de acordos de pagamento desde que o pagamento seja efetuado dentro dos prazos acordados, conforme estabelece o n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de junho



Pagamentos em atraso nos termos do n.º 1 do artigo 40.º da LOE 2024	Saldo
1 - Pagamentos em atraso 2023 (>90 dias) ¹	1 411 096,09
2 - Pagamentos em atraso 2024 (>90 dias) ¹	-
3 - D Pagamentos em atraso (2-1)	- 1 411 096,09
4 - Dotações orçamentais em 2024 ²	212 105 340,00
5 - Saldo (3+4)	210 694 243,91

1 - Nos termos do artigo 1.º do DL n.º 65-A/2011.

2 - Apenas aplicável às entidades públicas reclassificadas.

5. CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO ACIONISTA E RESULTADOS OBTIDOS

O cumprimento das recomendações do acionista e resultados obtidos encontra-se devidamente explicitado em 1.1. *supra*, em sede de Objetivos para 2024 e Grau de Execução.

6. CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

A Certificação Legal das Contas do ano de 2024 foi limpa, não contendo nenhuma reserva nem ênfase.

7. REMUNERAÇÕES E OUTRAS REGALIAS

A. Órgãos Sociais

Evidenciam-se neste ponto, os valores das remunerações dos Órgãos Sociais, atentas as disposições constantes do Capítulo VI do Decreto de Lei nº 71/2007, de 27 de março, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto de Lei nº 8/2012, de 18 de janeiro (Estatuto do Gestor Público), bem como as orientações vigentes em 2024. Os quadros abaixo apresentados estão de acordo com o Apêndice 1 das instruções sobre o processo de prestação de contas.

1. Mesa Assembleia Geral

Através de deliberação do acionista de 30 de junho de 2022 (e com efeitos a 1 de julho de 2022) foram eleitos para o mandato 2022-2024 os seguintes membros da mesa da Assembleia Geral:

Unid. euro

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Valor da Senha Fixado (€)	Número de Senhais Pagos	Valor Bruto Auferido no Ano (€)
2022-2024	Presidente	José Espírito Santo Meneses e Teles	575,00 €	1	575,00 €
2022-2024	Secretária	Marta Sofia Cravo Inácio	375,00 €	1	375,00 €
					950,00 €

2. Conselho de Administração

De seguida são apresentados os quadros relativamente aos membros para o Conselho de Administração:

Unid. euro

Membro do CA (Nome)	Fixado (€M)	Remuneração Classificação (A/B/C)	Remuneração mensal fixada - DGP	
			Vencimento mensal	Despesas Representação
Artur João de Carvalho Furtado	5	B	5 232,66 €	2 086,46 €
Marta de Fátima Viana de Andrade e Sousa Madalena	5	B	4 701,29 €	1 888,52 €
José Realino de Matos	5	B	4 176,93 €	1 671,57 €

Unid. euro

Membro do CA (Nome - ID)	Cargo	Nome	Remuneração		DGP (1) ao longo do ano (data de início - 31/12/2022)				
			Fixado (€)	Classe	Serviço	Salário de Referência	Indicador de Pagamento (DGP)	Indicador de Pagamento (DGP)	Indicador de Pagamento (DGP)
2022-2023	Presidente	Artur João de Carvalho Furtado	5000 (€)	B	Não	Não	0	Não	1
2022-2024	Segunda Vice-Presidente	Marta de Fátima Viana de Andrade e Sousa Madalena	5000 (€)	B	Não	Não	0	Não	1
2022-2024	Segunda Vice-Presidente	José Realino de Matos (2)	5000 (€)	B	Não	Não	0	Não	1

(1) Salário de Referência (DGP) ao longo do ano (data de início - 31/12/2022)
 (2) Salário de Referência (DGP) ao longo do ano (data de início - 31/12/2022)
 (3) Salário de Referência (DGP) ao longo do ano (data de início - 31/12/2022)
 (4) Salário de Referência (DGP) ao longo do ano (data de início - 31/12/2022)
 (5) Salário de Referência (DGP) ao longo do ano (data de início - 31/12/2022)

Unid. euro

Membro do CA (Nome)	Cargo	Nome	Remuneração		Indicador de Pagamento (DGP)
			Fixado (€)	Classe	
Artur João de Carvalho Furtado	Presidente	Artur João de Carvalho Furtado	5000 (€)	B	0
Marta de Fátima Viana de Andrade e Sousa Madalena	Segunda Vice-Presidente	Marta de Fátima Viana de Andrade e Sousa Madalena	5000 (€)	B	0
José Realino de Matos (1)	Segunda Vice-Presidente	José Realino de Matos (1)	5000 (€)	B	0
José Realino de Matos (2)	Segunda Vice-Presidente	José Realino de Matos (2)	5000 (€)	B	0
José Realino de Matos (3)	Segunda Vice-Presidente	José Realino de Matos (3)	5000 (€)	B	0
José Realino de Matos (4)	Segunda Vice-Presidente	José Realino de Matos (4)	5000 (€)	B	0
José Realino de Matos (5)	Segunda Vice-Presidente	José Realino de Matos (5)	5000 (€)	B	0

(1) Salário de Referência (DGP) ao longo do ano (data de início - 31/12/2022)
 (2) Salário de Referência (DGP) ao longo do ano (data de início - 31/12/2022)
 (3) Salário de Referência (DGP) ao longo do ano (data de início - 31/12/2022)
 (4) Salário de Referência (DGP) ao longo do ano (data de início - 31/12/2022)
 (5) Salário de Referência (DGP) ao longo do ano (data de início - 31/12/2022)

ppf
2

Unid. Euro

Membro do CA (Nome)	Pia (%)	Remuneração Anual Auferida (1)			
		Valor (€)	Valor Bruto (04+10+2)	Reduções Remuneratórias (3)	Valor Líquido Final (1) - (3) - (4)
André João de Carvalho Furtado	88 204,76 €	0,00 €	88 204,76 €	4 059,24 €	84 145,52 €
Mário de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Medeiros	88 584,38 €	0,00 €	88 584,38 €	4 474,37 €	84 109,99 €
João Realinho de Moraes	22 000,00 €	0,00 €	22 000,00 €	1 200,00 €	20 799,99 €
Total	210 209,14 €	0,00 €	210 209,14 €	10 011,40 €	200 197,74 €

(1) O valor da remuneração não corresponde ao vencimento ou salário de regulação (para eleição);

(2) Pensão de doença;

(3) Redução prevista no artigo 12.º da Lei n.º 124/2017, de 30 de junho;

Unid. Euro

Membro do CA (Nome)	Situação de Retenção		Regime de Proteção Social			Seguros		
	Valor / Ano	Montante pago / Ano	Identificar	Encargo Anual	Encargo Anual Seguro do Estado	Encargo Anual Seguro de Vida	Identificar	Valor
André João de Carvalho Furtado	0,00 €	4 574,48 €	DAE	22 135,47 €	2 877,78 €	n.a.	n.a.	n.a.
Mário de Fátima Vieira de Andrade e Sousa	0,00 €	7 584,27 €	DAE	28 945,71 €	3 877,78 €	n.a.	n.a.	n.a.
João Realinho de Moraes (2)	0,00 €	28,00 €	SE	3 780,67 €	37,67 €	n.a.	n.a.	n.a.
		12 586,75 €		54 861,85 €	6 793,23 €	n.a.	n.a.	n.a.

(1) Incentivo financeiro a período desde 20/12/2021 a 22/12/2021, antes disso foi pago pelo Regime de Proteção Social;

Unid. Euro

Membro do CA (Nome)	Encargos com Finanças							
	Valor de Base	Dedução de valor de base	Valor de retenção de valor de base	Modalidade (1)	Ano Base	Ano Financeiro	Valor do Bônus Anual	Saldo Anual com Encargos
André João de Carvalho Furtado	0	0	88 126,48 €	Retenção	2022	2023	112,84 €	88 239,32 €
Mário de Fátima Vieira de Andrade e Sousa	0	0	27 802,38 €	Retenção	2022	2023	245,11 €	28 047,49 €
João Realinho de Moraes	0	0	22 027,12 €	Retenção	2022	2023	363,88 €	22 391,00 €
(1) Despesa com IRIS, 12 meses de retenção								

Unid. Euro

Membro do CA (Nome)	Deslocações em Serviço	Gastos anuais associados a Deslocações em Serviço (1)				Gasto total com viagens (1)
		Custo com Alojamento	Ajuda de custo	Identificar	Valor	
André João de Carvalho Furtado	2 73,53 €	256,00 €	0,00 €	n.a.	n.a.	529,53 €
Mário de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Medeiros	465,40 €	447,00 €	0,00 €	n.a.	n.a.	912,40 €
João Realinho de Moraes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	n.a.	n.a.	0,00 €
						1 441,93 €

No que se refere à equipa de gestão, em cumprimento do enquadramento legal foram mantidas as reduções remuneratórias.

Também os prémios de gestão seguem o enquadramento legal não tendo, igualmente, durante o exercício transato (ou ao longo do mandato), sido paga a tal título qualquer quantia.

3. Órgão (s) de Fiscalização - Conselho Fiscal

Através de deliberação acionista de 30 de junho de 2022 foram eleitos para o mandato 2022-2024 os membros do Conselho Fiscal que, com as remunerações auferidas em 2023 constam dos quadros seguintes:

(unidade: euro)

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação		Estatuto Remuneratório Fixado Mensal (€)	N.º de Mandatos
			Forma (1)	Data		
2022-2024	Presidente	Maria de Fátima Pereira Vinagre	DUE(3)	03/06/2022	1 462,62 €	2
2022-2024	Vogal Efetivo	Rui Miguel Nunes Antunes	DUE(3)	03/06/2022	1 096,97 €	3
2022-2024	Vogal Efetivo	Cláudia Borges Lopes e Belino Pinto	DUE(3)	03/06/2022	1 096,97 €	2
2022-2024	Vogal Suplente	Ana Isabel da Silva Simões Gaspar	DUE(3)	03/06/2022	n.a.	1

(1) n/a: n/a/DUE/Despacho.

(unidade: euro)

Nome	Remuneração anual auferida (bruta)
Maria de Fátima Pereira Vinagre	19 452,85 €
Rui Miguel Nunes Antunes	14 589,70 €
Cláudia Borges Lopes e Belino Pinto	14 589,70 €

* Remuneração auferida com a aplicação das reduções remuneratórias

Também relativamente ao órgão de fiscalização e em conformidade com o quadro legal vigente, mantiveram-se no transato exercício de 2024 as reduções remuneratórias aplicáveis.

4. Revisor Oficial de Contas

Através de deliberação acionista de 30 de junho de 2022 foram designados, para o mandato 2022-2024, os Revisores Oficiais de Contas Efetivo e Suplente, que, com a respetiva remuneração, se identificam nos quadros seguintes:

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Qualificação ROL RCE		Forma (1)	Data	Estatuto Contabil	N.º de anos de exercício no ROL RCE	N.º de anos de exercício no exercício
			N.º de inscrição no ROL RCE	N.º de inscrição no ROL RCE					
2022-2024	ROL	Dr. José António Almeida, ROL RCE, inscrito no ROL RCE n.º 1011/2019	1011	2019/01	DUE(3)	03/06/2022	n/a	-	3
2022-2024	ROL Suplente	Dr. João Carlos da Silva, ROL RCE, inscrito no ROL RCE n.º 1012/2019	1012	2019/01	DUE(3)	03/06/2022	n/a	-	-

ROL RCE n.º 1011/2019 e ROL RCE n.º 1012/2019 - ROL RCE n.º 1011/2019 e ROL RCE n.º 1012/2019

Nome ROL RCE	Condições de Prestação de Serviços		Serviços Adicionais	
	Valor Anual (€)	Descrição de Serviço	Valor Anual (€)	Descrição de Serviço
Dr. José António Almeida, ROL RCE, inscrito no ROL RCE n.º 1011/2019 e Dr. João Carlos da Silva, ROL RCE, inscrito no ROL RCE n.º 1012/2019	25 000,00 €	Revisão legal de contas	3 000,00 €	Serviço de Parecer sobre os aspectos contabilísticos decorrentes do ROL RCE n.º 1011/2019
Dr. João Carlos da Silva, ROL RCE, inscrito no ROL RCE n.º 1012/2019	n/a	n/a	n/a	n/a

5. Auditor Externo

A Sociedade não dispõe de outro auditor para além do Revisor Oficial de Contas atrás identificados.

8. ESTATUTO DO GESTOR PÚBLICO (EGP)

Nos termos do disposto nos artigos 32.º e 33.º do EGP, o Conselho de Administração não utiliza cartões de crédito ou quaisquer outros instrumentos de pagamento não autorizados pelo Estatuto do Gestor Público e demais legislação, na realização de despesas ao serviço da Sociedade, não tendo sido por esta reembolsadas quaisquer despesas que caíam no âmbito do conceito de despesas de representação pessoal.

O valor máximo das despesas associadas a comunicações, que incluem telefone móvel, telefone domiciliário e internet, fixado por deliberação em assembleia geral, apresenta-se no quadro que se segue, conjuntamente com os gastos verificados em 2024:

Unid. euro

Membro do CA (Nome)	Gastos com Comunicações(€)		
	Plafond Mensal Definido	Valor Anual	Observações
António Inácio de Carvalho Furtado	80,00 €	630,88 €	valor inclui IVA
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	80,00 €	629,18 €	valor inclui IVA
José Realinho de Matos	80,00 €	182,45 €	valor inclui IVA
		1 442,51 €	

Unid. euro

Membro do CA (Nome)	Plafond Mensal Combustível e Portagens	Gastos anuais associados a Viaturas (€)			Observações
		Combustível	Portagens	Total	
António Inácio de Carvalho Furtado	498,25 €	3 273,16 €	944,79 €	4 217,96 €	
Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira	446,62 €	2 020,77 €	1 061,45 €	3 967,96 €	
José Realinho de Matos	397,00 €	834,51 €	250,04 €	1 159,95 €	
				9 258,87 €	

9. DESPESAS NÃO DOCUMENTADAS

A Sociedade dá cumprimento ao n.º 2, do art.º 16º, do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial (RJSPE) e ao art.º 11º do EGP, não tendo assim realizado quaisquer despesas confidenciais ou não documentadas.

10. RELATÓRIO SOBRE REMUNERAÇÕES

O relatório determinado no n.º 2 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 18/2014, de 7 de março, encontra-se divulgado no site da Sociedade em [RELATORIOIGUALDADESALARIAL2023Estamo.pdf](#).

11. PLANO PARA A IGUALDADE

O Plano para a Igualdade conforme determina o artigo 7.º da Lei n.º 62/2017, de 1 de agosto, e indicação do cumprimento da obrigação de comunicação às Comissões competentes, nos termos conjugados do artigo 3.º e do n.º 3 do artigo 6.º do Despacho Normativo n.º 18/2019, de 21 de junho, encontra-se divulgado no site da Sociedade em [Plano](#).

12. CÓDIGO DE CONDUTA, PLANO DE PREVENÇÃO DE RISCOS E INFRAÇÕES CONEXAS E RELATÓRIO ANUAL SOBRE A PREVENÇÃO DA CORRUPÇÃO

Foi elaborado e aprovado em simultâneo com os presentes documentos de prestação de contas, o Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas e do Relatório anual onde é indicado o grau de implementação das medidas elencadas no Plano, tendo em consideração as Recomendações do Conselho de Prevenção da Corrupção, designadamente a Recomendação do referido Conselho, datada de 1 de julho de 2009, o qual se encontra disponível para consulta no sítio da Sociedade em [Modelo de Governo & Ética - Estamo](#). O

Código de Conduta encontra-se igualmente publicado no site da empresa no *link* acima disponibilizado.

13. CONTRATAÇÃO PÚBLICA

Atendendo que o Objeto Social da ESTAMO, Participações Imobiliárias, S.A., foi ampliado, em virtude da publicação do Decreto-Lei 60/2023 de 24 de julho, as atribuições e competências da ESTAMO desenvolvem-se 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.

Mais recentemente, com a reforma da Administração Central do Estado, aprovada pelo Decreto-Lei 43-B/2024, de 2 de julho, e demais diplomas que extinguem as Secretarias Gerais dos diversos Ministérios, a ESTAMO sucedeu e sucederá às diversas Secretárias-gerais extintas e a extinguir, no que se refere a matéria patrimonial.

Perante estas atribuições, importa definir os procedimentos pré-contratuais a serem realizados pela ESTAMO no âmbito das atividades por si desenvolvidas.

Nessa medida, importa determinar se a ESTAMO está sujeita à aplicação do Código dos Contratos Públicos (CCP), bem como qual o regime jurídico aplicável aos procedimentos de autorização das respetivas despesas (anuais e plurianuais).

Assim, foi lançada uma consulta externa a peritos em contratação pública e enquadramento orçamental e financeiro, tendo em vista definir os procedimentos pré-contratuais a realizar pela Sociedade, no âmbito das atividades por si desenvolvidas. Até que sejam emitidos os pareceres que agora vão ser solicitados, a Sociedade aplica, aos novos procedimentos de contratação, o Código dos Contratos Públicos.

Os procedimentos internos instituídos para contratação de bens e serviços são objeto de revisão periódica, tendo a última sido efetuada no final de 2023.

Em 2024, dado que o contrato de empreitada do imóvel sito na Rua Direita do Viso, futura sede da Direção executiva do SNS tinha subjacente um valor subjacente superior aos 5 M€, no primeiro trimestre foi enviado para visto prévio do Tribunal de Contas o, que teve parecer favorável dessa entidade.

14. SISTEMA NACIONAL DE COMPRAS PÚBLICAS

Não aplicável.

15. EFICIÊNCIA OPERACIONAL E EVOLUÇÃO DOS GASTOS OPERACIONAIS

Apresenta-se em seguida o Quadro Síntese relativo à redução de Gastos Operacionais, elaborado nos termos do disposto das instruções sobre o processo de prestação de contas referente a 2024

eficiência operacional (não aplicável às entidades públicas empresariais do SNS)

EFICIÊNCIA OPERACIONAL - n. 1 e 2 do artigo 134º do DL 50/2024						
	2024 Exec.	2024 Orç.	2023 Exec.	2024/2023 Δ Absol.	2024/2023 Var. %	2024/2024 (orç.) Δ Absol.
(1) CMVMC	7 374 805,81 €	40 537 129,35 €	775 684,00 €	6 600 000,00 €	16,28%	6 600 000,00 €
(2) FSE	3 889 623,53 €	9 977 492,81 €	3 074 408,77 €	815 214,76 €	26,52%	815 214,76 €
(3) Gastos com o pessoal	1 995 974,61 €	2 350 281,87 €	1 259 204,86 €	736 769,75 €	58,51%	736 769,75 €
(4) Impactos nos gastos decorrentes de imposições legais (discriminar e fundamentar, se aplicável):	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
Impacto x	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
(5) Gastos operacionais ajustados 1) + (2) + (3) - (4)	13 264 403,95 €	52 864 904,03 €	5 109 297,63 €	27 755 606,40 €	52,51%	27 755 606,40 €
(6) Volume de negócios	63 082 408,96 €	109 106 817,09 €	55 871 239,04 €	53 235 578,92 €	95,33%	53 235 578,92 €
Vendas	9 148 925,27 €	48 807 900,00 €	785 933,66 €	48 021 966,34 €	104,08%	48 021 966,34 €
Prestações de Serviços	41 378 816,73 €	47 233 605,92 €	42 021 320,22 €	5 217 485,70 €	12,33%	5 217 485,70 €
Outros Rendimentos que concorram para o VN (Compensações por ocupação de imóveis)	12 554 666,96 €	13 065 311,17 €	13 063 985,16 €	162 326,01 €	1,24%	162 326,01 €
Indemnizações Compensatórias (se aplicável)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
(7) Impactos no VN decorrentes de imposições legais (discriminar e fundamentar, se aplicável):	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
Impacto x	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
(8) Volume de negócios ajustado (6) + (7)	63 082 408,96 €	109 106 817,09 €	55 871 239,04 €	53 235 578,92 €	95,33%	53 235 578,92 €
(9) Peso dos Gastos/VN = (5)/(8)	21,02%	48,45%	9,14%	11,88	1298,64%	27,43

Informação adicional						
	2024 Exec.	2024 Orç.	2023 Exec.	2024/2023 Δ Absol.	2024/2023 Var. %	2024/2024 (orç.) Δ Absol.
(1) Gastos com o pessoal	1 995 974,61 €	2 350 281,87 €	1 259 204,86 €	736 769,75 €	58,51%	736 769,75 €
i. (-) Gastos relativos aos órgãos sociais (senhas de AG)	295 058,35 €	446 182,00 €	223 426,34 €	71 632,21 €	32,06%	71 632,21 €
ii. (-) Efeito do cumprimento de disposições legais ^{a)} (discriminar, se aplicável)	69 716,92 €	0,00 €	18 910,10 €	30 806,82 €	162,91%	30 806,82 €
iii. (-) Valorizações remuneratórias decorrentes do acordo para a melhoria do rendimento (Despacho de 29/12/2023-MF) ^{a)}	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
iv. (-) Valorizações remuneratórias decorrentes da aplicação de Regulamentos/IRCT	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
v. (+) Efeito do Absentismo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
vi. (-) Efeito das indemnizações pagas por rescisão (acordo por mútuo acordo) ^{a)}	1 651 199,14 €	1 904 099,87 €	1 016 868,42 €	634 330,72 €	62,43%	634 330,72 €
(2) Gastos com pessoal sem os impactos i. a vi	5 097,72 €	5 000,00 €	850,95 €	4 246,77 €	499,06%	4 246,77 €
(3) Gastos com deslocações e alojamento	763,28 €	0,00 €	0,00 €	763,28 €	0,00%	763,28 €
(4) Gastos com ajudas de custo	56 925,85 €	62 660,00 €	49 789,80 €	7 135,96 €	14,33%	7 135,96 €
(5) Gastos associados à frota automóvel ^{a)}	883 995,56 €	873 200,00 €	157 858,05 €	716 147,51 €	268,95%	716 147,51 €
(6) Encargos com contratação de estudos, pareceres, projetos e consultoria	646 282,41 €	940 860,00 €	208 498,89 €	437 763,52 €	209,97%	437 763,52 €
(7) Total dos gastos (3) a (6)	2,00	2,00	2,00	0,00	0,00%	0,00
(8) M ^{a)} de Viaturas (operacional)	2,00	2,00	2,00	0,00	0,00%	0,00
(9) M ^{a)} de viaturas (não operacional)	2,00	2,00	2,00	0,00	0,00%	0,00

a) Despacho do Senhor Ministro das Finanças, de 29-12-2023, no âmbito do acordo de melhoria dos rendimentos, dos salários e da competitividade, celebrado a 7 de outubro de 2023.

d) Os gastos com as viaturas deverão incluir: rendas/amortizações, inspeções, seguros, portagens, combustíveis/ou eletricidade, manutenção, reparação, pneus, acessórios, taxas e impostos.

Assim, a manter-se o contexto presente de comportamento marginal do segmento de vendas e não existindo por ora quaisquer indícios de que o mesmo se alterará, a distorção que a fórmula de cálculo original do ratio de eficiência operacional, por efeito das vendas, evidenciava quando aplicada à Sociedade desaparece, desaparecendo também os motivos que levaram a que a Sociedade em 2019 solicitasse e visse aprovada nova fórmula para mensuração da respetiva eficiência. De seguida, apresenta-se um quadro com a evolução do Rácio desde 2019 até 2024.

unidade: euros

Descrição	2024 Real	2023 Real	2022 Real	2021 Real	2020 Real	2019 Real
(1) PSE	3.895.421,50	3.074.438,77	3.273.880,61	3.624.939,81	2.100.726,95	2.453.956,98
(a) Retribuições	- 1.497.820,68	- 478.354,24	- 538.493,43	- 498.253,40	- 877.068,55	- 490.381,88
(2) Gastos com o pessoal	1.995.974,61	1.259.204,86	902.787,51	853.266,09	859.292,95	897.715,47
(3) Gastos Operacionais (1) + (2) - (a)	4.389.977,36	3.814.859,39	3.578.888,67	3.989.954,45	2.436.362,35	2.868.381,57
(4) Serviços prestados + Compensações + Margem das Vendas (3P+C+M)	54.281.755,85	55.893.555,84	53.341.628,72	59.687.499,73	48.426.899,78	68.491.888,87
Rendas + Outros	26.881.395,85	42.621.320,22	35.187.555,80	35.644.795,37	34.679.488,74	33.892.116,80
Compensações	12.554.854,75	13.693.885,10	12.029.585,81	11.737.486,26	11.786.681,84	11.711.840,60
Margem Serviços da Estação	79.838,80	-	-	-	-	-
Margem vendas	1.774.116,40	10.349,65	6.114.060,31	3.905.238,10	-	19.887.780,34
GO/(3P+C+M) = (3) / (4)	8,08%	7,11%	6,86%	6,66%	5,25%	4,36%

Deste modo e como se verifica pela análise do Quadro resumo abaixo, o qual incorpora a fórmula de cálculo usual, o rácio de eficiência operacional verificado em 2024 e 2023, o ratio GO/VN foi de 8,08% e 7,11%, respetivamente.

EFICIÊNCIA OPERACIONAL	2024 Exec.	2024 Org.	2023 Exec.	2024/2023	
				Δ Absol.	Var. %
Outro indicador apreçado pelas Tarefas nos termos do n.º 3 do artigo 134.º do DLEO 2024	8,08%	8,66%	7,11%	✓ 0,01	136,4%

16. RECURSOS HUMANOS E MASSA SALARIAL

De acordo com o artigo 132.º a 134.º do DLEO 2024, conjugado com os Despachos de 29 de dezembro de 2023 do Senhor Ministro das Finanças, apresenta-se de seguida a evolução do n.º de recursos humanos de forma desagregada, conforme quadro *infra*:

Recursos Humanos e massa salarial

	2024 Exec.	2024 Org.	2023 Exec.	2024/2023	
				Δ Absol.	Var. %
N.º Órgãos Sociais (OS) (1)	7	9	8	-1	-12,50%
N.º Cargos de Direção (CD)	2	4	1	1	100,00%
N.º Trabalhadores (sem OS e sem CD)	27	31	22	5	22,73%
TOTAL	36	44	31	5	16,13%
N.º Trabalhadores/N.º CD	4,14	3,89	2,88	1,27	44,10%
Gastos com Pessoal/TOTAL (OS+CD+T)	1.995.974,61 €	2.350.282,00 €	1.259.204,86 €	736.769,75 €	58,51%
Massa Salarial Global	1.535.971,55 €	1.807.906,05 €	964.856,80 €	551.114,75 €	55,96%
Massa Salarial sem os efeitos de volume (caso se tenha verificado um aumento ou diminuição líquida do n.º de trabalhadores) ^{a)}	1.376.274,55 €	1.119.728,03 €	682.478,01 €	693.795,54 €	101,66%

a) A/encção do Despacho, de 29-12-2023, do Sr. Ministro das Finanças

(1) Inclui os membros do CA não remunerados e os 2 membros da AG. Os 1.700€ foi o valor das duas sessões de presença paga aos dois membros da AG.

PF7
4

O conceito de massa salarial, ao contrário dos gastos com pessoal retratados no Relatório e Contas, integra apenas as componentes fixas e permanentes da retribuição.

Os movimentos de pessoal em 2024 foram os seguintes:

Movimentos de Pessoal em 2024							
Órgão Profissional	Situação a 31/12/2023	Saídas (saídas/vácuos)	Trabalhadores aceites por substituição/ vacância/aférence	Contrapostos para substituição de saídas	Novas contratações ¹	Extinções ao abrigo de ... (normativo legal, despacho, etc.) ²	Situação a 31/12/2024
	(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(6) = (1) - (2) + (3) + (4) - (5)
Órgãos Sociais (OS)	8	1	0	0	0	0	7
Cargos de direção (cd) OS	1	0	0	0	0	1	0
Trabalhadores	22	3	1	0	6	0	27
Técnico Superior	19	3	1	0	7	0	23
Assistente Técnico	3	0	0	0	1	0	4
Total (OS+CD+Trabalhadores)	33	4	1	0	7	1	37
Importe em quotas com pessoal	-	75.285,12 €	79.030,34 €	0,00 €	239.015,29 €	40.716,82 €	318.060,70 €

¹ Inclui o Despacho autorizado.

² Regresso do colaborador que estava a desempenhar funções em Gabinete Ministerial.

17. PRINCÍPIO DA UNIDADE DE TESOURARIA DO ESTADO (UTE)

Nos termos do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, artigo 105.º da LOE 2024 e artigo 91.º do DLEO 2024, a Sociedade dá cumprimento do princípio da Unidade de Tesouraria do Estado, tendo sido autorizada via despacho do IGCP datado de 31.03.2023, que se encontra carregado em SIRIEF/SISEE, a exceção do cumprimento do referido princípio no exercício de 2023 e 2024, na justa medida em que tal possibilite o pagamento aos Colaboradores da Sociedade do subsídio de almoço através do carregamento do cartão refeição, operação insuscetível de ser executada via IGCP.

Deste modo e para além da conta por ela titulada junto do IGCP através da qual são praticadas todas as demais operações, a Sociedade é ainda titular de uma conta na Caixa Geral de Depósitos por via da qual pratica as operações excepcionadas.

A Sociedade não é titular de quaisquer aplicações financeiras na banca comercial.

Apresenta-se, seguidamente, o saldo das contas bancárias junto do IGCP e da banca comercial, apurado no final de cada um dos trimestres do exercício de 2024.



Banca Comercial*	1.º Trimestre €	2.º Trimestre €	3.º Trimestre €	4.º Trimestre €
CGD	822,10	316,01	3 198,91	1 903 149,46
Total	822,10	316,01	3 198,91	1 903 149,46
Juros auferidos**	0,00	0,00	0,00	0,00

* - Identificar a instituição junto da qual se encontram as disponibilidades e/ou aplicações financeiras, acrescentando as linhas necessárias.

** - Identificar os juros auferidos de todas as aplicações financeiras que se encontram junto da Banca Comercial.

IGCP	1.º Trimestre €	2.º Trimestre €	3.º Trimestre €	4.º Trimestre €
Disponibilidades	43 839 584,86 €	47 829 231,92 €	51 737 401,56 €	10 476 194,22 €
Aplicações financeiras	0,00 €	0,00 €	0,00 €	60 200 000,00 €
Total	43 839 584,86 €	47 829 231,92 €	51 737 401,56 €	70 676 194,22 €

18. AUDITORIA DO TRIBUNAL DE CONTAS

Nos últimos três anos não foi realizada qualquer auditoria do Tribunal de Contas à Sociedade.

19. DEMONSTRAÇÃO NÃO FINANCEIRA

Não aplicável.

20. INFORMAÇÃO A CONSTAR NO SITE DO SEE

Conforme orientações da DGTF, a ESTAMO não divulga a respetiva informação no sítio do SEE na internet em virtude de não ser participada diretamente pelo Estado. Contudo, divulga a informação constante do quadro infra no seu próprio site (www.estamo.pt).

fpt
R

Informação reportada a 31 de dezembro

Informação a constar no Site do SEE (1)	Divulgação		Comentários
	S/N/N.A.	Data Atualização	
Estatutos	S	28/12/2023	
Caracterização da Empresa	S	28/12/2023	
Função de tutela e acionista	S	28/12/2023	
Modelo de Governo / Membros dos Órgãos Sociais			
- Identificação dos órgãos sociais	S	jul/22 e set/22	
- Estatuto Remuneratório Fixado	S		
- Divulgação das remunerações auferidas pelos Órgãos Sociais	S		
- Identificação das funções e responsabilidades dos membros do Conselho de Administração	S		
- Apresentação das sínteses curriculares dos membros dos Órgãos Sociais	S		
Esforço Financeiro Público	N.A.		
Ficha Síntese	N.A.		
Informação Financeira reportada aos dois últimos exercícios (DF aprovadas pelo acionista)	S	31/03/2024	
Princípios de Bom Governo			
- Regulamentos internos e externos a que a empresa está sujeita	S		
- Transações relevantes com entidades relacionadas	S		
- Outras transações	N.A.		
- Análise da sustentabilidade da empresa nos domínios:			
Económico	S		
Social	S		
Ambiental	S		
- Avaliação do Cumprimento dos Princípios de Bom Governo	S	31/03/2024	
Código de ética/Conduta	S	31/12/2022	

(1) Informação constante no seu próprio site www.estamo.pt

21. SISTEMATIZAÇÃO DO CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS

Nos termos do ofício – circular, relativo às instruções sobre a elaboração dos Instrumentos Previsionais de Gestão (IPG) para 2024, para efeitos de sistematização da informação quanto ao cumprimento das orientações legais, foi preenchido o quadro *infra*:



Cumprimento das Orientações Legais (OOL)
Apêndice 2 - GP SA 2024

Cumprimento das Orientações Legais	Cumprimento SIM/NÃO	Quantificação/Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
Objetivos de Gestão Desenvolver as ações necessárias para garantir a evolução do modelo de negócio da Sociedade em termos que:			
1. garantem as atribuições de interesse público que lhe estão cometidas por lei;	S	A Sociedade não tem quaisquer atribuições específicas de prestação de serviço público, a não ser, até então, a conformação da sua atividade com a legislação aplicável relativa ao desenvolvimento do respetivo negócio, nos termos gerais constantes do Regime Jurídico do Setor Público Empresarial, pelo que a verificação do cumprimento deste indicador qualitativo, se poderá aferir ao polo cumprimento das demais.	
2. assegurem a sustentabilidade económica e financeira da entidade pretendendo a capacidade de criação de valor na respetiva atividade empresarial;	S	O Resultado Operacional foi de 12,5 M€ e o Resultado antes de Impostos de 48,1 M€, tendo o primeiro registado um ligeiro decréscimo face aos números alcançados no exercício anterior, de 14,1 M€, e segundo um acréscimo dos 16,5 M€ atingidos no ano anterior (respetivamente -1,2% e +2,1%), consolidando-se, assim, em contribuições positivas e novas, a trajetória de resultados financeiros positivos.	
3. contribuam para a implementação das melhores práticas de gestão no respeitante ao âmbito de sustentabilidade;	S	O exercício de 2024 evidenciou inequivocamente a sustentabilidade da Sociedade, entendida esta como a promoção das condições que assegurem a permanência do desenvolvimento da entidade respetiva não apenas no presente, mas nos exercícios de futuro próximo.	
4. assegurem o aprofundamento da posição da Sociedade como parceiro estratégico do Estado na valorização do património imobiliário público;	S	Os pontos dados nos trabalhos de desenvolvimento, investigação e regulamentação do património público, a este efeito, a começar em ritmo acelerado, só fazem positiva menção à atuação da Sociedade com a OOT e com a Turf, Pelotas, etc., que o mandato conferido à Sociedade em tal âmbito é, por si só, a reafirmação da sua valor como parceiro estratégico do Estado no que à valorização do património imobiliário deste último respeita.	
5. preservem os principais valores que caracterizam a Sociedade ou seja, a integridade, a segurança e o rigor;	S	Trata-se do indicador cuja avaliação melhor será feita por terceiros. Todavia e uma vez mais, a quase inexistência de litígios face às expostas Valores de Negócios, traduz a vigor observado pela Sociedade na gestão dos seus negócios e na sua interação com todos os stakeholders.	Ver ponto 3.1.a)
Promover a eficácia e eficiência da atuação da Sociedade através da racionalização dos processos de desenvolvimento do respetivo negócio e da sua estrutura orgânica, garantindo a sustentação dos custos operacionais e o seu atempado à dimensão e perfil dos negócios;	S	Assim, no ano de 2023, o rácio de eficiência operacional situou-se nos 7,11%, registando um aumento de 2,21% face ao ano de 2022 - 4,90%, tendo o valor de ano de 2024 subido para 9,88%, isto é, mais +4,90%.	
Preservar a consistência da estrutura financeira da Sociedade preservando a capacidade de remuneração do capital próprio;	S	A dívida remunerada (juros e juros a dívida remunerada) não. O rácio de autonomia financeira decorreu marginalmente dos 95,1% de 2023 para os 97,1% (valor corrigido do efeito da contabilização de faturação da ESTADO) que o exercício de 2024 apresenta, mas manteve-se em níveis muito elevados.	
	S	O rácio de solvabilidade da Sociedade aumentou 9,1% (de 52,3 para 61,4) em 2024, valor corrigido do efeito da contabilização da faturação da ESTADO e dos diferimentos dos seus fixos e variáveis da ESTADO.	
	S	Em resultado do que fica exposto, os aumentos de valor da ação por via de gestão de um resultado líquido positivo, o que com a redução total do stock de dívida em supéravos, traduzem a clara manifestação da capacidade de remuneração do capital próprio, ao qual tem de juntar-se, forçosamente, a gestão, ao longo do resultado, de mais 14,26 M€ de RCT e diversos decréscimos ao acionista último, o próprio Estado.	
Metas e alvos constantes no P40 2024			
Investimento	S	Directo de 97,63% abaixo do investimento geral investido face ao aprovado	Ver ponto 3.1.b) e c)
Nível de endividamento	S		Ver ponto 3.1.b) e c)
Orçamento de execução do orçamento aprovado em 2023/2024	S		Ver ponto 3.1.d)
Estado de Fluxo Financeiro	S	Sem financiamento ao final de 2024	Ver ponto 3.2
Unidade de Crescimento do Endividamento	S	Partido do endividamento: 5,77%. Na realidade a variação do endividamento apresentada no quadro acima, é derivada da realização de capital aplicada ao longo do presente documento, e não o crescimento do financiamento remunerado, uma vez que este é nulo.	Ver ponto 3.3
Evolução da PMP a fornecedores	S	Variação da PMP a fornecedores (em dias): 23 dias	Ver ponto 3.4
Evolução dos Ativos nos Pagamentos ("Arrears")	S	Indica a total de "Arrears" (superior a 90 dias) em 31 de dezembro (em euros): 0€	Ver ponto 3.4
Recomendações do acionista na última aprovação de contas	S		Ver ponto 3.5
Reservas emitidas na última O.O.	S		Ver ponto 3.5
Sem Reservas	S	Outro tempo sem reservas a sem inflação	Ver ponto 3.5
Reservas disponíveis	S		Ver ponto 3.7
CA - indicações remuneratórias registadas em 2024 - 0%	S		Ver ponto 3.7
OGP - artigo 32º e 33º da GGP	S		Ver ponto 3.8
Não utilização de cartões de crédito	S		Ver ponto 3.8
Não renúncia de despesas de representação pessoal	S		Ver ponto 3.8
Valor máximo das despesas autorizadas a comunicações	S		Ver ponto 3.8
Valor máximo de combustível e portagens afeto para o serviço de natureza de serviço	S		Ver ponto 3.8
Despesas não documentadas ou confidenciais - n.º 2 do artigo 16º da RUSPE e artigo 11º	S		Ver ponto 3.9
Proibição de realização de despesas não documentadas ou confidenciais	S		Ver ponto 3.9
Proibição da igualdade salarial entre mulheres e homens - n.º 2 da RCT n.º 14/2014	S		Ver ponto 3.9
Elaboração e divulgação do relatório sobre as remunerações - pagas a mulheres e homens	S		Ver ponto 3.10
Transparência e divulgação do relatório anual sobre prevenção da corrupção	S		Ver ponto 3.12
Contratação Pública			
Aplicação das Normas de contratação pública pela empresa	S		Ver ponto 3.13
Aplicação das Normas de contratação pública pelas participações	S		Ver ponto 3.13
Contratos submetidos a visto prévio de TC	S		Ver ponto 3.13
Acesso ao Sistema Nacional de Compras Públicas	N.A.		Ver ponto 3.14
Centro Operacional das Empresas Públicas	S		Ver ponto 3.15
Princípio de Unidade do Tesouro do Estado (artigo 26º do DL 133/2013)			
Disponibilidades e aplicações em garantia na OGPF	S		Ver ponto 3.17
Disponibilidades e aplicações na Banca Comercial	S		Ver ponto 3.17
Juros auferidos em cumprimento da LVE e entregues em favor do Estado	S		Ver ponto 3.17
Auditoria da Tribunal de Contas			
Recomendação I	N.A.		Ver ponto 3.18
Atuação do Plano para a igualdade conforme decorre do art.º 7.º da Lei 62/2017, de 1 de agosto	S		Ver ponto 3.19
Apresentação da demonstração não financeira	N.A.		Ver ponto 3.19

(a) Indicar cada objetivo de gestão da empresa.

(b) Indicar os indicadores também recomendações resultantes de auditorias transmissas ao sector da entidade ou ao SEE.



Lisboa, 10 de março de 2025

O Conselho de Administração



António Inácio de Carvalho Furtado

Presidente



Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira

Vice-Presidente

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E NOTAS IFRS 2024



PP-1
R.

III.1 DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

E 2023

Valores em euros

Rubricas	Notas	Posição	
		31/dez/24	31/dez/23
ATIVO			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	4	78 494,54	108 643,30
Ativos sob direito de uso	7	19 422,14	52 014,31
Propriedades de investimento	8	128 471 200,00	129 377 600,00
Ativos intangíveis	5	216 460,70	224 864,17
Investimentos financeiros	6	211 609 548,61	210 626 970,00
Outras contas a receber	11	0,00	2 507 129,03
Ativos por impostos diferidos	9	7 943 319,11	9 404 044,23
		348 338 445,10	352 301 265,04
Ativo corrente			
Inventários	13	747 340 722,86	741 488 192,44
Clientes	14	129 513 751,47	102 969 579,39
Outras contas a receber	11	26 587 874,85	6 564 387,89
Diferimentos	12	92 184,76	89 600,03
Caixa e depósitos bancários	15	72 579 604,00	40 266 133,59
		976 114 137,94	891 377 893,34
Total do Ativo		1 324 452 583,04	1 243 679 158,38
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Capital próprio			
Capital realizado		1 053 580 670,00	1 045 580 670,00
Reservas legais		10 380 569,38	8 229 168,59
Resultados transitados		164 447 884,26	123 571 269,26
		1 228 409 123,64	1 177 381 107,85
Resultado líquido do período		43 539 518,35	43 028 015,79
Total do Capital Próprio	16	1 271 948 641,99	1 220 409 123,64
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	17	6 750 811,92	7 558 888,99
Contratos de locação financeira	18	10 415,69	40 082,35
Passivos por impostos diferidos	9	3 454 099,53	4 612 256,03
		10 215 327,14	12 211 227,37
Passivo corrente			
Fornecedores	19	1 411 096,09	298 469,58
Estado e outros entes públicos	10	2 345 112,65	1 640 533,96
Accionista/Sócios	21	0,00	5 108 261,78
Contratos de locação financeira	18	9 443,26	12 452,71
Diferimentos	12	9 863 638,31	1 797 573,31
Outras contas a pagar	20	28 659 323,60	2 201 516,03
		42 288 613,91	11 058 807,37
Total do Passivo		52 503 941,05	23 270 034,74
Total do Capital Próprio e do Passivo		1 324 452 583,04	1 243 679 158,38

A Administração

O Contabilista Certificado

III.2 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZA DE 2024 E 2023

Valores em euros

Rubricas	Notas	Períodos	
		31/dez/24	31/dez/23
Vendas	22	9 148 925,27	785 933,66
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	23	-7 374 805,81	-775 684,00
Margem bruta		1 774 119,46	10 249,66
Prestações de serviços	22	41 378 816,73	42 021 320,22
Fornecimentos e serviços externos	24	-3 889 623,53	-3 074 408,77
Gastos com pessoal	25	-1 995 974,61	-1 259 204,86
Provisões	17	808 077,07	1 323 024,93
Imparidade de inventários(perdas/reversões)	26	8 923 869,79	6 198 647,16
Imparidade (dívidas a receber)	28	-5 087 933,81	-4 411 570,73
Imparidade (investimentos financeiros)	29	0,00	91 782,43
Aumentos/reduções de justo valor	27	-906 400,00	1 240 623,26
Outros rendimentos e ganhos	30	13 355 873,65	13 162 681,68
Outros gastos e perdas	31	-730 678,27	-1 093 497,24
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		53 630 146,48	54 209 647,74
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	32	-159 692,94	-81 921,01
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		53 470 453,54	54 127 726,73
Juros e rendimentos similares obtidos	33	6 629 775,34	4 739 695,06
Juros e gastos similares suportados	33	-790,14	-924,58
Resultado antes de impostos		60 099 438,74	58 866 497,21
Imposto s/ rendimento do período	34	-16 257 351,77	-17 237 647,92
Resultado antes de variação de ativos e passivos por impostos diferidos		43 842 086,97	41 628 849,29
Variação de Ativos e Passivos por Impostos diferidos	34	-302 568,62	1 399 166,50
Resultado líquido do período		43 539 518,35	43 028 015,79

A Administração

O Contabilista Certificado

III.3 DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL EM 2024 E 2023

Em 2024 não existem quaisquer movimentos reconhecidos na situação líquida da Sociedade e enquadráveis na definição de outro rendimento integral, pelo que o rendimento integral dos exercícios de 2024 e 2023 corresponde aos resultados líquidos do exercício.

Valores em euros

Rubricas	NOTAS	31/dez/24	31/dez/23
Resultado Líquido do período		43 539 518,35	43 028 015,79
Outro Rendimento integral		0,00	0,00
		43 539 518,35	43 028 015,79
Rendimento integral		43 539 518,35	43 028 015,79
Atribuição do rendimento integral			
Detentores de capital		43 539 518,35	43 028 015,79
Interesses minoritários		0,00	0,00

A Administração

O Contabilista Certificado

III.4 DEMONSTRAÇÃO DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO EM 2024 E 2023

Descrição	Capital Próprio atribuído ao período da empresa									
	Capital	Ações (quotas) próprias	Títulos instrumentados de capital próprio	Princípio de integralização de capital próprio	Reservas legais	Outras reservas	Resultados acumulados	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de reavaliação de capital próprio	Total
Período em 01-01-2023	870.000.000,00	0,00	0,00	0,00	8.119.015,24	0,00	81.509.265,10	0,00	0,00	961.889.427,84
Alterações no período										
1										
2	8,30	0,00	0,00	0,00	2.111.100,20	0,00	42.811.913,56	0,00	0,00	50.923.013,76
3	8,30	0,00	0,00	0,00	2.111.100,20	0,00	42.811.913,56	0,00	0,00	50.923.013,76
4=3+2	8,30	0,00	0,00	0,00	2.111.100,20	0,00	42.811.913,56	0,00	0,00	50.923.013,76
5	195.288.578,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	195.288.578,80
6=1+4+5	1.045.568.578,80	0,00	0,00	0,00	8.119.015,24	0,00	124.321.178,66	0,00	0,00	1.228.008.753,44

Descrição	Capital Próprio atribuído ao período da empresa									
	Capital	Ações (quotas) próprias	Títulos instrumentados de capital próprio	Princípio de integralização de capital próprio	Reservas legais	Outras reservas	Resultados acumulados	Ajustamentos em ativos financeiros	Excedentes de reavaliação de capital próprio	Total
Período em 01-01-2024	1.045.568.578,80	0,00	0,00	0,00	8.119.015,24	0,00	124.321.178,66	0,00	0,00	1.228.008.753,44
Alterações no período										
1										
2	6,69	0,00	0,00	0,00	2.111.100,20	0,00	42.811.913,56	0,00	0,00	50.923.013,76
3	6,69	0,00	0,00	0,00	2.111.100,20	0,00	42.811.913,56	0,00	0,00	50.923.013,76
4=3+2	6,69	0,00	0,00	0,00	2.111.100,20	0,00	42.811.913,56	0,00	0,00	50.923.013,76
5	8.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000.000,00
6=1+4+5	1.052.284.578,80	0,00	0,00	0,00	8.119.015,24	0,00	167.133.092,22	0,00	0,00	1.229.536.686,26

6.467.000.000,00

0,00

III.5 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA PERÍODO DE 2024 E 2023

Valores em euros

RUBRICAS	NOTAS	31/dez/24	31/dez/23
Actividades Operacionais:			
Recebimentos de clientes		49 183 406,41	51 108 838,77
Pagamentos a Fornecedores		-7 825 678,12	-3 408 638,52
Pagamentos ao Pessoal		-1 847 329,46	-1 127 499,79
Caixa gerada pelas Operações		39 510 398,83	46 572 700,46
Pagamento/Recebimento imposto a rendimento		-15 190 903,36	-17 361 990,47
Outros recebimentos/pagamentos relat à activ. operacional		6 122 659,85	-2 416 495,64
Fluxos de caixa das actividades operacionais		30 442 155,32	26 794 214,35
Actividades de Investimento			
Recebimentos provenientes de:			
Juros e Proventos Similares - Juros líquidos CEDIC		38 222,10	93 265,62
		38 222,10	93 265,62
Pagamentos respeitantes a:			
Activos fixos tangíveis		-25 170,24	-109 109,39
Ativos intangíveis		-39 164,73	-285 600,65
Investimentos Financeiros - Suprimentos a conceder		-955 000,00	0,00
		-1 019 334,97	-394 710,04
Fluxos de caixa das actividades de investimento		-981 112,87	-301 444,42
Actividades de Financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Realizações de Capital e de outros instrumentos de capital próprio		8 000 000,00	0,00
		8 000 000,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Contratos de locação financeira - IFRS16		-39 310,26	-42 543,05
Dividendos		-5 108 261,78	0,00
		-5 147 572,04	-42 543,05
Fluxos de caixa das actividades de financiamento		2 852 427,96	-42 543,05
Variações de caixa e seus equivalentes		32 313 470,41	26 450 226,88
Caixa e seus equivalentes no início do período		40 266 133,59	13 815 906,71
Variações ao período			
Descobertos Bancários			
Caixa e seus equivalentes no fim do período		72 579 604,00	40 266 133,59

A Administração

O Contabilista Certificado

III.6 NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. ATIVIDADE ECONÓMICA DA ESTAMO - PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

A ESTAMO - Participações Imobiliárias, S.A. (designada abreviadamente por Sociedade ou ESTAMO) foi constituída em 18 de agosto de 1993, com sede em Lisboa, e tem por objeto social a compra de imóveis, incluindo a revenda dos adquiridos para esse fim, a administração e o arrendamento de imóveis, próprios e alheios, a elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico, a gestão e administração de património, próprio ou alheio, e atividades de consultoria e assessoria de negócios na atividade imobiliária.

Encontra-se também compreendida no objeto da Sociedade a prestação de serviços ao Estado Português, atuando em nome e por conta do Estado 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. Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos e das normas previstas na legislação que regula as respetivas atividades, a Sociedade poderá ainda gerir patrimónios autónomos, incluindo fundos de capitais públicos.

As demonstrações financeiras ora reportadas foram aprovadas em reunião do Conselho de Administração de 10 de março de 2025, sendo opinião do Conselho de Administração que as mesmas refletem de forma fidedigna as operações da Sociedade, bem como a sua posição e performance financeira e fluxos de caixa.

2. POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

2. a. BASES DE APRESENTAÇÃO

As principais políticas contabilísticas adotadas pela ESTAMO na preparação destas demonstrações financeiras são expostas nas notas seguintes, as quais 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).

As demonstrações financeiras foram igualmente preparadas com base no custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor para as propriedades de investimento e ativos e passivos financeiros. Os inventários são registados pelo menor dos valores entre o custo e o valor realizável líquido.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros, moeda funcional da ESTAMO.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as IFRS requer que a ESTAMO efetue julgamentos e estimativas e utilize pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e os montantes de rendimentos, de ganhos, de ativos e passivos. Alterações em tais pressupostos ou diferenças destes face à realidade poderão ter impacto sobre as atuais estimativas e julgamentos. As áreas que envolvem um maior nível de julgamento e complexidade ou onde são utilizados pressupostos e estimativas significativas na preparação das demonstrações financeiras encontram-se analisadas na Nota 2c às demonstrações financeiras (Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas).

2. b. ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

2 bl. - NOVAS NORMAS, INTERPRETAÇÕES E ALTERAÇÕES, COM DATA DE ENTRADA EM VIGOR A PARTIR 01 DE JANEIRO DE 2024

- **Alterações à IAS 1 – Classificação dos passivos como correntes ou não correntes e passivos não correntes com convenções (Regulamento 2023/2822 da Comissão, de 19 de dezembro de 2023)**
 - Estas alterações à IAS 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras, vêm clarificar os requisitos que uma entidade aplica para determinar se um passivo é classificado como corrente ou como não corrente. Estas alterações, em natureza, pretendem ser apenas uma redução de âmbito, clarificando os requisitos da IAS 1, e não uma modificação aos princípios subjacentes.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024 retrospectivamente, em conformidade com a IAS 8.

- **Alterações à IFRS 16 – Passivo de locação numa venda e relocação (Regulamento 2023/2579 da Comissão, de 20 de novembro de 2023)**
 - O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma emenda de âmbito limitado aos requisitos para operações de sale and leaseback incluídos na IFRS 16 Locações, adicionando aos requisitos existentes explicações sobre como é que uma entidade contabiliza a operação de sale and leaseback após a data da respetiva transação.

A IFRS 16 inclui os requisitos sobre como uma entidade deve contabilizar uma operação de sale and leaseback à data em que a transação ocorre. Contudo, a IFRS 16 não especificou de que forma deve ser mensurada essa operação após essa data.

As emendas agora emitidas são adicionadas aos requisitos de sale and leaseback da IFRS 16, suportando assim uma aplicação consistente desta norma contabilística.

Estas emendas não alteram a contabilização de outras locações que não resultem de uma operação de sale and leaseback.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024.

- **Alterações à IAS 7 e à IFRS 7 – Acordos de financiamento de fornecedores (Regulamento 2024/1317 da Comissão, de 15 de maio de 2024)**

- As emendas à IAS 7 e à IFRS 7 introduzem novos requisitos de divulgação para aumentar a transparência dos acordos de financiamento com fornecedores e os seus efeitos sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade, complementando os requisitos já existentes nas IFRS e exigindo que uma entidade divulgue:

- os respetivos termos e condições;
- o montante dos passivos que fazem parte dos acordos, discriminando as quantias relativamente às quais os fornecedores já receberam pagamento de financiadores e indicando onde esses passivos se apresentam no balanço;
- os intervalos de datas de vencimento dos pagamentos; e
- as informações sobre o risco de liquidez.

Os acordos de financiamento de fornecedores são geralmente chamados de financiamento da cadeia de fornecimento, financiamento de contas a pagar ou acordos de factoring inverso.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2024.

2 bii. Novas normas, interpretações e alterações, com data de entrada em vigor em exercícios com início em ou após 01 de janeiro de 2025

- **Alterações à IAS 21 – Falta de capacidade de câmbio (Regulamento 2024/2862 da Comissão, de 12 de novembro de 2024)**

- Em 15 de Agosto, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma emenda à IAS 21 intitulada "Lack of Exchangeability". Esta emenda resultou do facto da IAS 21, até ao momento, não incluir quaisquer requisitos explícitos para a determinação da taxa de câmbio a aplicar quando uma determinada moeda estrangeira não consegue ser cambiada por outras moedas, levando a uma diversidade no tratamento prático que era aplicado nestas situações.

As emendas, agora introduzidas, incluem essencialmente o seguinte:

- Os requisitos para avaliar quando é que uma moeda é cambiável noutras moedas e quando é que não é cambiável;
- Os requisitos para determinar a taxa de câmbio à vista quando uma determinada moeda não é cambiável em outras moedas;
- Os requisitos de divulgações adicionais aplicáveis quando uma entidade efetua estimativas sobre a taxa de câmbio à vista porque a moeda não é cambiável em outras moedas;
- Guias de aplicação para auxiliar as entidades na avaliação sobre se uma moeda é ou não cambiável em outras moedas e a estimar a taxa de câmbio à vista quando esta não for cambiável;
- Exemplos ilustrativos; e
- Emendas à IFRS 1 – Adoção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro para alinhar os requisitos relacionados com hiperinflações severas com os das atuais emendas à IAS 21.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2025.

2biii Normas (novas ou revistas) emitidas pelo "International Accounting Standards Board" (IASB) e interpretações emitidas pelo "International Financial Reporting Interpretation Committee" (IFRIC) e ainda não endossadas pela União Europeia

Adicionalmente, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, encontram-se ainda emitidas pelo IASB as seguintes normas e interpretações, ainda não endossadas pela União Europeia:

- **IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras (emitida pelo IASB em 10abr24)**
 - Em 9 de abril de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu IFRS 18 intitulada "Presentation and Disclosure in Financial Statements" que irá substituir a IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras como a primeira fonte dos requisitos da IFRS para a preparação das demonstrações financeiras. Apesar da IFRS 18 introduzir alterações significativas na apresentação das demonstrações financeiras, nem todos os aspetos da IAS foram objeto de revisão. Em muitas áreas, esperam-se que os requisitos da IAS 1 sejam transportados para a IFRS 18 e mantidos substancialmente inalterados. As alterações mais significativas introduzidas pela IFRS 18 resumem-se da seguinte forma:
- Categorias e subtotais exigidos na demonstração dos resultados: os itens de rendimentos e de gastos serão classificados entre categorias operacionais, de financiamento, de investimento, de impostos sobre o rendimento e operações descontinuadas. Esta classificação dependerá de uma combinação entre uma avaliação sobre as principais atividades da entidade e determinadas escolhas de políticas contabilísticas;
- Subtotais exigidos na demonstração dos resultados: com base na aplicação dos requisitos de classificação descritos no *bullet* anterior, determinados subtotais serão exigidos na

apresentação das demonstrações financeiras, tais como o resultado operacional. A definição de resultado operacional está agora incluída na IFRS 18;

- Classificação, agregação e desagregação: requisitos alargados para a classificação, agregação e desagregação da informação nas demonstrações financeiras;
- Alterações pontuais na demonstração dos fluxos de caixa: requisitos revistos sobre como deverá ser apresentada a demonstração dos fluxos de caixa, incluindo a classificação dos fluxos de caixa de juros e de dividendos;
- Medidas de desempenho definidas pela gestão: a exigência de determinadas entidades incluírem "medidas de desempenho definidas pela gestão" (i.e., medidas de desempenho alternativas, medidas não contabilísticas, etc.) nas notas às demonstrações financeiras, com uma reconciliação para o subtotal mais próximo que seja consistente com as IFRS. Por exemplo, reconciliação do "resultado líquido ajustado" com o resultado líquido do exercício evidenciado na demonstração dos resultados.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2027, estando esta Norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **IFRS 19 – Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informações financeiras (emitida pelo IASB em 9mai24)**

- O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu durante o mês de maio de 2024 uma nova Norma Internacional de Relato Financeiro 19, intitulada "Subsidiárias não sujeitas à prestação pública de informações financeiras".

A IFRS 19 permite que as entidades que cumpram determinados requisitos possam aplicar integralmente os requisitos de mensuração das IFRS, mas apresentem divulgações com exigências mais reduzidas.

Uma entidade é elegível para aplicação da IFRS 19 na preparação das suas demonstrações financeiras consolidadas, separadas ou individuais se cumprir com os seguintes critérios no final do período de relato:

- A entidade é uma subsidiária (conforme definido no Anexo A da IFRS 10);
- A entidade não apresenta publicamente as suas demonstrações financeiras; e
- A entidade tem uma empresa-mãe final ou intermédia que prepara demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2027, estando esta Norma ainda sujeita ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Emendas à classificação e mensuração de instrumentos financeiros - emendas à IFRS 9 e à IFRS 7 (emitida pelo IASB em 30mai24)**

- O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma emenda à IFRS 9 e à IFRS 7, intitulada "Emendas à classificação e mensuração de instrumentos financeiros"..

As emendas aos requisitos destas duas IFRS estão relacionadas com:

- liquidação de passivos financeiros através de sistemas eletrónicos de pagamentos; e
- avaliação das características dos fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros, incluindo aqueles com características relacionadas com requisitos ESG.

O IASB também alterou os requisitos de divulgação relacionados com investimentos em instrumentos de capital próprio ao valor justo através do outro rendimento integral e adicionou requisitos de divulgação para instrumentos financeiros com características contingentes que não se estejam diretamente relacionadas com os riscos e custos de financiamento normais.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026, estando estas emendas ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Melhoramentos Anuais às IFRS – Volume 11 (emitida pelo IASB em 18 de julho de 2024)**

- O International Accounting Standards Board (IASB), no âmbito da sua manutenção regular das Normas, emitiu durante o mês de julho de 2024 algumas emendas às IFRS

que foram publicadas num único documento (Melhoramentos Anuais às IFRS – Volume 11) e que visam melhorar a coerência das Normas através de clarificações, simplificações e correções às mesmas.

As Normas alteradas por estas emendas foram as seguintes:

- IFRS 1 Adoção pela Primeira Vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro;
- IFRS 7 Instrumentos Financeiros; Divulgações;
- IFRS 9 Instrumentos Financeiros;
- IFRS 10 Demonstrações Financeiras Consolidadas;
- IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026, estando estas emendas ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

- **Contratos com referência a eletricidade “nature-dependent” – Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 (emitida pelo IASB em 18 de dezembro de 2024)**

- O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu em 18 de dezembro de 2024 alterações específicas para ajudar as empresas a reportar melhor os efeitos financeiros dos contratos de eletricidade “nature-dependent”, que são geralmente estruturados como contratos de compra de energia (*Power-Purchase Agreements - PPAs*).

Os contratos de eletricidade “nature-dependent” ajudam as empresas a garantirem o seu fornecimento de eletricidade a partir de fontes tais como a energia eólica e solar. A quantidade de eletricidade gerada ao abrigo destes contratos pode variar com base em fatores incontrolláveis, como as condições meteorológicas. Os requisitos contabilísticos atuais podem não captar adequadamente a forma como estes contratos afetam o desempenho de uma determinada empresa.

Para permitir que as empresas possam refletir melhor estes contratos nas suas demonstrações financeiras, o IASB procedeu a alterações específicas à IFRS 9 Instrumentos Financeiros e à IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Divulgações.

Estas alterações incluem:

- A clarificação da aplicação dos requisitos de "uso próprio";
- A permissão da utilização da contabilidade de cobertura se esses contratos forem utilizados como instrumentos de cobertura; e
- A adição de novos requisitos de divulgação para permitir que os investidores compreendam os efeitos destes contratos no desempenho financeiro e nos fluxos de caixa da entidade.

Aplicável aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2026, estando estas emendas ainda sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia.

2.c. Juízos de valor utilizados na aplicação das políticas contabilísticas

Os juízos de valor que a Administração fez na aplicação das políticas contabilísticas da ESTAMO, incluindo os principais pressupostos relativos ao futuro e outras principais fontes de incerteza das estimativas que possam ter efeitos significativos nas quantias reconhecidas nas demonstrações financeiras ou que possam ter riscos significativos de provocar ajustamentos materiais nas quantias escrituradas de ativos e passivos durante os próximos anos, estão divulgados em cada um dos pontos contidos nesta nota de resumo das políticas contabilísticas.

A ESTAMO aplicou as políticas contabilísticas contidas nas normas ou interpretações que são específicas a cada transação, acontecimento ou condição. Na ausência de uma norma ou interpretação específica, a Administração fez juízos de valor na aplicação de políticas contabilísticas, sempre com o objetivo de que a informação daí resultante seja relevante para a tomada de decisões económicas por parte de utentes e que seja fiável de tal modo que as presentes demonstrações financeiras: (i) representem fielmente a posição financeira, o desempenho

financeiro e os fluxos de caixa da empresa; (ii) reflitam a substância económica de transações, acontecimentos e condições e não meramente a respetiva forma legal; (iii) sejam neutras; (iv) sejam prudentes; e (v) sejam completas em todos os aspetos materiais.

2.d. Partes relacionadas

Para os efeitos das presentes demonstrações financeiras, uma parte é considerada como sendo relacionada com a ESTAMO se: (i) a parte for membro do pessoal chave de gestão da entidade; (ii) a parte for membro íntimo da família de qualquer indivíduo referido no ponto (i) anterior; (iii) a parte for uma entidade controlada, controlada conjuntamente ou significativamente influenciada por, ou em que o poder de voto significativo nessa entidade reside em, direta ou indiretamente, qualquer indivíduo referido nos pontos (i) e (ii) anteriores; ou (iv) a parte for um plano de benefícios pós-emprego para benefício dos empregados da entidade ou de qualquer entidade que seja uma parte relacionada dessa entidade.

A posição financeira e os resultados contidos nas presentes demonstrações financeiras não foram afetados pela existência de partes relacionadas com a ESTAMO.

2.e. Transações em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio em vigor à data de transação. Os ativos e passivos monetários expressos em moeda estrangeira são convertidos para euros à taxa de câmbio em vigor na data do balanço. As diferenças cambiais resultantes desta conversão são reconhecidas em resultados. Os ativos e passivos não monetários registados ao custo histórico, expressos em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio à data da

transação. Ativos e passivos não monetários expressos em moeda estrangeira registados ao justo valor são convertidos à taxa de câmbio em vigor na data em que o justo valor foi determinado.

2.f. Ativos fixos tangíveis

Os ativos fixos tangíveis da ESTAMO encontram-se valorizados ao custo deduzido das respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas.

No reconhecimento inicial de um ativo, a empresa considera no respetivo custo: (i) o seu preço de compra; (ii) quaisquer custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo na localização e condições necessárias para o mesmo ser capaz de funcionar da forma pretendida pela administração; e (iii) a estimativa inicial dos custos de desmantelamento e remoção do item e de restauração do local no qual este está localizado.

Os gastos diretos relacionados com as áreas técnicas envolvidas na construção de ativos da empresa são capitalizados no ativo tangível. Esta capitalização é efetuada em função dos recursos internos utilizados e dos tempos despendidos, por contrapartida de trabalhos para a própria empresa.

Os custos subsequentes com os ativos tangíveis são reconhecidos como tal apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros para o Grupo. Todas as despesas com a manutenção e reparação dos ativos são reconhecidas como gasto, de acordo com o princípio do acréscimo.

A empresa calcula as depreciações dos seus ativos tangíveis de acordo com o método de linha reta e de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperados dos bens (em anos):

	Vida Útil
Equipamento de Transporte	4-10

Equipamento Administrativo	4-16
Outros ativos fixos tangíveis	4-10

Quando existe indicação de que um ativo possa estar numa situação de imparidade é estimado o seu valor recuperável, sendo reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido de um ativo exceda o seu valor recuperável. A ESTAMO reconhece as perdas por imparidade em resultados do período.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o justo valor menos os custos de venda e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa futuros estimados que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

A quantia escriturada de um item do ativo fixo tangível é desreconhecida pelo Grupo nas seguintes situações: (i) no momento da alienação; (ii) quando não se esperam futuros benefícios económicos do seu uso ou alienação. O ganho ou perda decorrente do desreconhecimento de um item do ativo fixo tangível: (i) é incluído nos resultados quando o item é desreconhecido e (ii) é determinado como a diferença entre o produto líquido da alienação, se o houver, e a quantia escriturada do item.

2.g. Propriedades de investimento

As propriedades de investimento da ESTAMO provêm dos imóveis detidos com o objetivo de obter rendas, de valorização do capital ou de ambas.

As propriedades de investimento são mensuradas inicialmente pelo seu custo, incluindo os custos de transação que lhes sejam diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial as propriedades de investimento são mensuradas ao justo valor, o qual reflete as condições de mercado à data de balanço. As mensurações do justo valor têm por base avaliações independentes realizadas no final de cada exercício por avaliadores distintos dos que as realizaram no(s) ano(s) anterior(es).

Os ganhos ou perdas provenientes de alterações no justo valor de propriedades de investimento são reconhecidos nos resultados do período em que ocorram.

As propriedades de investimento são desreconhecidas na alienação ou quando forem permanentemente retiradas de uso e nenhuns benefícios económicos forem esperados da sua alienação.

2.h. Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis da Sociedade encontram-se registados ao custo de aquisição deduzido das respetivas amortizações acumuladas e das perdas por imparidade.

A Sociedade procede a testes de imparidade sempre que eventos ou circunstâncias indiciem que o valor contabilístico excede o valor recuperável, sendo a diferença, caso exista, reconhecida em resultados. A quantia recuperável é determinada como a mais elevada entre o seu preço de venda líquido e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor atual dos fluxos de caixa futuros estimados que se esperam vir a obter do uso continuado do ativo e da sua alienação no fim da sua vida útil.

Os custos incorridos com a aquisição de *software* são capitalizados, assim como as despesas adicionais necessárias à sua implementação são suportadas pela Sociedade. Estes custos são amortizados de forma linear ao longo da vida útil esperada dos ativos. Todavia, os custos com a manutenção de programas informáticos são reconhecidos como gastos do período em que são incorridos.

A Sociedade calcula as amortizações do seu único ativo intangível de acordo com o método de linha reta, e de acordo com o seguinte período de vida útil esperado do bem (em anos):

Vida útil

Software

10

Os ativos intangíveis da Sociedade são desreconhecidos nas seguintes situações: (i) no momento da alienação; e (ii) quando não se esperam benefícios económicos futuros do seu uso ou alienação.

O ganho ou perda resultante do desreconhecimento de um item intangível: (i) é incluído nos resultados quando o item é desreconhecido; e (ii) é determinado como a diferença entre o produto líquido da alienação, se o houver, e a quantia escriturada do item.

2.i. Imparidade de ativos

Os ativos intangíveis que não têm uma vida útil definida e os ativos intangíveis em curso não estão sujeitos a amortização, mas são objeto de testes de imparidade anuais a exemplo do que acontece com o *goodwill*. Os ativos sujeitos a amortizações são objeto de testes de imparidade sempre que eventos ou alterações nas condições envolventes indiquem que o valor pelo qual se encontram registados nas demonstrações financeiras consolidadas pode não ser recuperável. Uma perda por imparidade é reconhecida pelo montante do excesso da quantia contabilística do ativo face à sua quantia recuperável. A quantia recuperável é a mais alta de entre o justo valor de um ativo deduzido dos custos de venda e o seu valor de uso. Na impossibilidade de atribuir uma quantia recuperável a um determinado ativo, o mesmo deverá ser agregado com outros ativos, de forma que conjuntamente gerem fluxos de caixa independentes e, dessa forma, constituam uma UGC (Unidade geradora de caixa). Sempre que se verifique uma perda por imparidade numa UGC à qual tenha sido alocado *goodwill*, a perda será alocada em primeiro lugar ao *goodwill* sendo o remanescente rateado por entre os ativos que a compõem com base no valor líquido de balanço dos mesmos. Nesta repartição pelos ativos, o valor ajustado de cada um não poderá ficar inferior ao maior de entre o valor de um ativo deduzido dos gastos para venda, o seu valor de uso e 0 (zero).

A perda por imparidade é reconhecida na demonstração consolidada dos resultados, para ativos registados ao custo histórico e prioritariamente como um decréscimo da reavaliação para os que se encontram reconhecidos ao justo valor na transição. Neste último caso, qualquer excesso remanescente será reconhecido na demonstração consolidada dos resultados. A amortização do

bem será ajustada prospectivamente de acordo com o valor amortizável ajustado pela imparidade registada.

2.J. Outros ativos financeiros

Reconhecimento, mensuração e desreconhecimento

As categorias de ativos financeiros de acordo com a IFRS 9 são as seguintes:

Ativos financeiros ao custo amortizado: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo custo amortizado se forem satisfeitas ambas as seguintes condições:

- a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo consiste em deter ativos financeiros a fim de recolher fluxos de caixa contratuais e
- b) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo justo valor através de outro rendimento integral se forem satisfeitas ambas as seguintes condições:

- a) O ativo financeiro é detido no âmbito de um modelo de negócio cujo objetivo seja alcançado através da recolha de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros e
- b) Os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas definidas, a fluxos de caixa que são apenas reembolsos de capital e pagamentos de juros sobre o capital em dívida.

Ativos financeiros ao justo valor através dos resultados: Um ativo financeiro deve ser mensurado pelo justo valor através dos resultados, exceto se for mensurado pelo custo amortizado ou pelo justo valor através de outro rendimento integral. No entanto, uma entidade pode optar irrevogavelmente, no reconhecimento inicial de determinados investimentos em instrumentos de

capital próprio que, de outra forma, seriam mensurados pelo justo valor através dos resultados, por apresentar as alterações subsequentes no justo valor através de outro rendimento integral.

Ativos financeiros ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de capital próprio: Conforme referido no parágrafo anterior, no reconhecimento inicial, uma entidade pode optar irrevogavelmente por apresentar em outro rendimento integral as alterações subsequentes no justo valor de um investimento num instrumento de capital próprio dentro do âmbito da IFRS 9 que não seja detido para negociação nem retribuição contingente reconhecida por um adquirente numa concentração de atividades empresariais à qual se aplique a IFRS 3.

Um ativo financeiro é desreconhecido quando (i) os direitos contratuais aos fluxos de caixa resultantes desse ativo expiram, (ii) tenham sido transferidos substancialmente todos os riscos e benefícios associados à detenção desse ativo ou (iii) apesar dos riscos e benefícios não terem sido substancialmente transferidos, a entidade não reteve o controlo sobre esse ativo.

Imparidade

A empresa reconhece uma imparidade para perdas de crédito previstas relativamente aos seguintes tipos de ativos : (1) um ativo financeiro que seja mensurado ao custo amortizado; (2) um ativo financeiro que seja mensurado ao justo valor através de outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida; (3) uma conta a receber de locação; (4) um ativo resultante de um contrato ou um compromisso de concessão de empréstimo; (5) um contrato de garantia financeira a que se aplicam os requisitos em matéria de imparidade. Para o efeito, em cada data de relato, uma entidade deve mensurar a imparidade para perdas relativamente a um instrumento financeiro por uma quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da respetiva duração, se o risco de crédito associado a esse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial. Se, à data de relato, o risco de crédito associado a um instrumento financeiro não tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento



inicial, uma entidade deve mensurar a provisão para perdas relativa a esse instrumento financeiro por uma quantia equivalente às perdas de crédito esperadas num prazo de 12 meses.

Não obstante o princípio geral disposto no parágrafo anterior, a empresa mensura a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da vida útil quanto a:

a) Contas a receber comerciais ou ativos resultantes de contratos que resultam, por sua vez, de transações que estejam dentro do âmbito da IFRS 15, e que:

i) Não contêm uma componente de financiamento significativa (ou quando a entidade aplica o expediente prático para contratos com duração igual ou inferior a um ano) em conformidade com a IFRS 15; ou

ii) Contêm um componente de financiamento significativo de acordo com a IFRS 15, se a entidade escolher como sua política contabilística mensurar a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da duração dos instrumentos. Essa política contabilística deve ser aplicada a todas as contas a receber comerciais ou ativos resultantes de contratos, mas pode ser aplicada separadamente às contas a receber comerciais e aos ativos resultantes de contratos.

b) As contas a receber de locações resultantes de transações que estejam dentro do âmbito da IAS 17, se a entidade escolher como sua política contabilística mensurar a provisão para perdas numa quantia igual às perdas de crédito esperadas ao longo da duração. Essa política contabilística deve ser aplicada a todas as contas a receber de locações, mas pode ser aplicada separadamente às contas a receber de locações financeiras e operacionais.

A ESTAMO reconhece nos seus resultados, como um ganho ou uma perda por imparidade, a quantia das perdas de crédito (ou reversões) esperadas que é necessária para que a provisão para perdas à data de relato corresponda à quantia que deve ser reconhecida em conformidade com a IFRS 9. No entanto, para Ativos financeiros, quando existam, ao justo valor através do outro rendimento integral para investimentos em instrumentos de dívida, a provisão para perdas é reconhecida em outro rendimento integral e não reduz a quantia escriturada do ativo financeiro no balanço.

2.k. Outras contas a receber

As contas a receber são mensuradas inicialmente pelo seu justo valor e mensuradas subsequentemente pelo custo amortizado usando o método do juro efetivo. As perdas por imparidade, quando existam, são reconhecidas nos resultados.

2.l. Inventários

Os Inventários são valorizados ao menor dos valores entre o seu custo de aquisição e o valor realizável líquido. O custo dos inventários inclui todos os custos de compra, custos de conversão e outros custos incorridos para colocar os inventários no seu local e na sua condição atual.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado no decurso normal da atividade deduzido dos respetivos custos de venda.

As diferenças entre o valor de custo e o valor realizável líquido, quando mais baixo, bem como o valor dos materiais potencialmente obsoletos, encontram-se registadas na rubrica perdas de imparidade em existências.

2.m. Caixa e depósitos bancários

Caixa compreende o dinheiro em caixa e em depósitos à ordem. Equivalentes de caixa consistem em investimentos a curto prazo, altamente líquidos que sejam prontamente convertíveis para quantias conhecidas em dinheiro e que estejam sujeitos a um risco insignificante de alterações de valor.

2.n. Instrumentos de capital próprio

Um instrumento financeiro é classificado como sendo um instrumento de capital próprio, quando o mesmo evidencia um interesse residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os custos diretamente atribuíveis à emissão de instrumentos de capital próprio são registados como uma dedução ao valor da emissão.

As distribuições aos detentores dos instrumentos de capital próprio da ESTAMO apenas são reconhecidas como um passivo e debitadas diretamente no capital próprio da entidade, no exercício em que essas distribuições são aprovadas pelo acionista da empresa.

2.o. Provisões, ativos contingentes e passivos contingentes

Provisões

As provisões são reconhecidas para passivos de tempestividade ou quantia incerta em resultado de acontecimentos passados e são reconhecidas pelo seu valor descontado quando o efeito do valor temporal do dinheiro for material.

Ativos e passivos contingentes

Os ativos e passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, mas divulgados nas notas anexas. Nos casos em que a possibilidade de um exfluxo de recursos que incorpore benefícios económicos for remota ou se for pouco provável que ocorra o influxo de benefícios económicos, os respetivos passivos contingentes ou ativos contingentes não são divulgados.

2.p. Locações

A empresa reconhece um direito de uso de um ativo e um passivo de locação na data de início do contrato de arrendamento. O direito de uso do ativo é inicialmente mensurado ao custo, que compreende o valor inicial da responsabilidade de locação ajustada por quaisquer pagamentos de locação feitos em/ou antes da data de início, além de quaisquer custos diretos iniciais incorridas, assim como uma estimativa dos custos de desmantelamento e remoção do ativo subjacente (caso aplicável), deduzido de qualquer incentivo concedido.

A responsabilidade da locação é inicialmente reconhecida pelo valor presente das rendas ainda não pagas à data do contrato de locação, descontando os juros a uma taxa de juro implícita na locação, ou no caso em que não seja possível determinar esta taxa facilmente, utilizando a taxa de juro

incremental da Empresa. Em geral, a empresa utiliza a sua taxa de juro incremental como a taxa de desconto a aplicar.

Pagamentos de locação incluídos na mensuração do passivo de locação incluem o seguinte:

- pagamentos fixos, deduzidos de quaisquer incentivos já recebidos;
- pagamentos de locação variável, dependente de uma determinada taxa ou índice;
- montantes que sejam devidos ao abrigo de uma garantia do valor residual;
- preço de exercício da opção de compra, se for razoavelmente certo que o locatário exerça a opção; e
- pagamento de penalidades pelo término do contrato, se for razoavelmente certo que o locatário cancele o contrato.

A responsabilidade por locações é remensurada quando se verificam alterações nos pagamentos futuros derivados de uma alteração da taxa ou índice ou taxa, se ocorrer uma alteração na estimativa da empresa do montante que deverá ser pago sob uma garantia de valor residual, ou caso a empresa altere a sua avaliação acerca a opção de exercício de compra, sua extensão ou rescisão.

Quando a responsabilidade por locações é remensurada, o valor do direito de uso é também ajustado, ou é registado um lucro ou prejuízo na demonstração de resultados, se a quantia escriturada do ativo do direito de uso já se encontrava reduzida a zero.

A Sociedade apresenta os direitos de uso de ativos e as responsabilidades por locações em rubricas devidamente segregadas na demonstração consolidada da posição financeira.

Locações financeiras de curto prazo ou locações de ativos de baixo valor

A Empresa não reconhece como direitos de uso de ativos ou responsabilidade de locações, contratos de locação de duração inferior a 12 meses ou locações de baixo valor. A empresa reconhece os dispêndios associados a estas locações, como um custo do exercício durante o período de vida dos contratos.

Amortização

O direito de uso do ativo é depreciado utilizando o método de depreciação linear, com base no mais baixo de entre a vida útil do ativo do direito de uso ou o fim do prazo da locação. A vida útil estimada dos ativos do direito de uso é determinada na mesma base que para os restantes ativos tangíveis.

Imparidades

O direito de uso do ativo é periodicamente reduzido por perdas de imparidade e ajustado por certas variações da obrigação por locações associadas ao ativo.

Estimativas contabilísticas e julgamentos

Vidas úteis, valores residuais dos ativos e taxas de desconto

O apuramento dos valores residuais dos ativos, estimativa das vidas úteis e taxas de desconto têm por base premissas dos contratos de locação (ou ativos similares) e são definidos baseados no julgamento da Gestão, assim como as melhores práticas em uso pelos *players* do setor.

Imparidade dos Direitos de uso de Ativos

Identificação de indicadores de imparidade, estimativa de fluxos de caixa futuros e determinação do justo valor dos ativos exige um elevado nível de julgamento da Gestão, em termos de identificação e avaliação dos indicadores de imparidade diferentes, nomeadamente o fluxo de caixa esperado, as taxas de desconto aplicáveis, vidas úteis e valores residuais.

Situações em que a Estamo age como locador – Locação operacional

A empresa apresenta os ativos sujeitos a locação operacional no seu balanço de acordo com a natureza do ativo.

Os rendimentos provenientes de contratos de locação operacional são reconhecidos no rendimento numa base de linha reta durante o prazo da locação.

Os custos diretos iniciais incorridas são adicionadas à quantia escriturada do ativo locado e reconhecidos como um gasto durante o prazo da locação na mesma base do rendimento da locação.

Por forma a determinar se o ativo locado ficou em imparidade aplica-se o disposto na IAS 36.

2.q. Reconhecimento de gastos e perdas e de rendimentos e ganhos

Os gastos e rendimentos são registados no período a que se referem independentemente do seu pagamento ou recebimento, de acordo com o regime contabilístico do acréscimo. As diferenças entre os montantes pagos e recebidos e os respetivos gastos e rendimentos são registados no passivo e no ativo respetivamente.

Rédito

O rédito é o influxo bruto de benefícios económicos durante o período proveniente do curso das atividades ordinárias da ESTAMO quando esses influxos resultam em aumentos de capital próprio, que não sejam aumentos relacionados com contribuições de participantes no capital próprio.

Vendas de Bens e Prestação de Serviços

O rédito proveniente das vendas de bens e das prestações de serviços é reconhecido quando os mesmos são transferidos para o comprador pelo preço de transação. Este princípio tem por base que sejam cumpridas as condições do seguinte modelo de 5 etapas:

1) Identificação do(s) contrato(s) com o comprador:

- As partes no contrato aprovaram o contrato (por escrito ou oralmente) e comprometeram-se a executar as respetivas obrigações;
- A empresa consegue identificar os direitos de cada parte no que se refere aos bens ou serviços a transferir;
- A empresa consegue identificar as condições de pagamento dos bens ou serviços a transferir;
- O contrato tem substância comercial;

- É provável que os benefícios económicos associados com a transação fluam para a empresa;

2) Identificação das obrigações a cumprir separadamente no(s) contrato(s):

- A ESTAMO avalia os bens ou serviços prometidos no contrato com o comprador, identificando os bens ou serviços distintos ou o conjunto de bens ou serviços substancialmente semelhantes;
- Os cumprimentos das obrigações de desempenho ocorrem quando a empresa tenha transferido para o comprador os riscos e vantagens significativos da propriedade dos bens.

3) Determinação o preço da transação:

- A ESTAMO determina o preço da transação com base nas condições do contrato e nas suas práticas comerciais habituais, tendo em consideração: (i) a quantia fixa da retribuição; (ii) a quantia variável da contribuição mensurada pelo método do valor esperado ou da quantia mais provável; (iii) as contraprestações monetárias a pagar ao comprador; (iv) as contraprestações não monetárias a pagar ao comprador, valorizadas ao justo valor; e (v) qualquer componente de financiamento significativo afeto ao contrato.

4) Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho no contrato:

- A ESTAMO aloca o preço de transação para cada obrigação de desempenho na proporção do seu preço de venda individual.

5) Reconhecimento do rédito à medida que seja satisfeita a obrigação de desempenho

- A ESTAMO reconhece o rédito quando o controlo dos bens ou serviços é transferido para o comprador.

O rédito proveniente do uso desses ativos é reconhecido nas seguintes bases:

- Os juros são reconhecidos utilizando o método do juro efetivo;
- Os *royalties* são reconhecidos num regime de acréscimo de acordo com a substância do acordo relevante; e

173



- Os dividendos são reconhecidos quando for estabelecido o direito da ESTAMO (enquanto acionista) de receber o pagamento, exceto nas associadas em que o rédito corresponde ao resultado atribuível   participação.

Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos obtidos que sejam diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo que se qualifica como parte do custo desse ativo são objeto de capitalização. Os outros custos de empréstimos obtidos são reconhecidos como um gasto no período em que sejam incorridos de acordo com o princípio da especialização dos exercícios e em conformidade com o método da taxa de juro efetiva.

2.r. - Imposto sobre o rendimento

Os impostos sobre lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos.

Imposto corrente é a quantia a pagar ou a recuperar de impostos sobre o rendimento respeitante ao lucro ou à perda tributável de um período.

Os Impostos Diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas   data de balanço em cada jurisdição e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Diferenças temporárias são diferenças entre a quantia escriturada de um ativo ou de um passivo e a sua base de tributação.

Ativos por impostos diferidos

Ativos por Impostos Diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento recuperáveis em períodos futuros respeitantes a:

- Diferenças temporárias dedutíveis;
- O reporte de perdas fiscais não utilizadas;

- O reporte de créditos tributáveis não utilizados.

Um Ativo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias e reportes fiscais dedutíveis até ao ponto em que seja provável que exista um lucro tributável ao qual a diferença temporária dedutível possa ser usada, a não ser que o ativo por impostos diferidos resulte do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que:

- Não seja uma concentração de atividades empresariais; e
- No momento da transação, não afete o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

Passivos por impostos diferidos

Passivos por Impostos Diferidos são as quantias de impostos sobre o rendimento pagáveis em períodos futuros com respeito a diferenças temporárias tributáveis.

Um Passivo por Impostos Diferidos é reconhecido para todas as diferenças temporárias tributáveis exceto quando esse imposto diferido resultar de:

- Reconhecimento inicial do *goodwill*; ou
- Reconhecimento inicial de um ativo ou passivo numa transação que não seja uma concentração de atividades empresariais e não afete, no momento dessa transação, nem o lucro contabilístico nem o lucro tributável.

Os Ativos ou Passivos por Impostos Correntes dos períodos correntes e anteriores são mensurados pela quantia que se espera que seja recuperada ou paga às autoridades fiscais, usando as taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos são mensurados pelas taxas fiscais que se espera que se apliquem no período em que seja realizado o ativo ou em que seja liquidado o passivo, tendo como base as taxas fiscais que tenham sido decretadas ou substantivamente decretadas à data do balanço.

Os Impostos Correntes e Diferidos são reconhecidos como um rendimento ou como um gasto e incluídos no resultado líquido do período, exceto quando o imposto provenha de uma transação ou



acontecimento que seja reconhecido, no mesmo ou num diferente período, diretamente no capital próprio, caso em que o respetivo imposto é diretamente debitado ou creditado ao Capital Próprio.

Os Ativos por Impostos Correntes são compensados com passivos por impostos correntes apenas quando:

- A ESTAMO tiver um direito legalmente executável para compensar as quantias reconhecidas; e
- Pretenda liquidar numa base líquida ou realizar o ativo e liquidar simultaneamente o passivo.

Os Ativos por Impostos Diferidos e os Passivos por Impostos Diferidos são compensados apenas quando:

- A ESTAMO tiver um direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes contra passivos por impostos correntes; e
- Os ativos por impostos diferidos e os passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre:

(i) a mesma entidade tributável; ou

(ii) diferentes entidades tributáveis que pretendam ou liquidar passivos e ativos por impostos correntes numa base líquida, ou realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro em que se espera que as quantias significativas de passivos ou ativos por impostos diferidos sejam liquidadas ou recuperadas.

2.s. Resultado por ação

Os resultados por ação básicos são calculados dividindo o lucro atribuível aos detentores de capital próprio ordinário da ESTAMO pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o período.

O Resultado por Ação diluído, em que o número médio de ações ordinárias emitidas é ajustado para assumir a conversão de todas as potenciais ações ordinárias tratadas como diluidoras, é idêntico ao resultado por ação básico uma vez que a ESTAMO não possui ações diluidoras.

2.t. Operações descontinuadas

As operações claramente individualizáveis dentro da ESTAMO que foram ou vão ser alienadas são consideradas operações descontinuadas. O impacto na demonstração dos resultados é apresentado numa única linha, pelo seu montante líquido de impostos.

3. Políticas de gestão do risco financeiro

De acordo com o disposto na IFRS 7, existem quatro tipos de riscos financeiros a que a ESTAMO se pode expor:

➤ Risco de Mercado, o qual inclui três tipos de risco:

(i) risco cambial – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de câmbio.

(ii) risco de taxa de juro do justo valor – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar devido a alterações nas taxas de juro do mercado.

(iii) risco de preço – é o risco de que o valor de um instrumento financeiro venha a flutuar como resultado de alterações nos preços de mercado, quer essas alterações sejam causadas por fatores específicos do instrumento individual ou do seu emitente, quer por fatores que afetem todos os instrumentos negociados no mercado.

➤ Risco de crédito – é o risco de que um participante de um instrumento financeiro não venha a cumprir uma obrigação e faça com que o outro participante incorra numa perda financeira.

A Sociedade encontra-se sujeita a risco no crédito que concede aos seus clientes. Contudo, as vendas a crédito estão sujeitas a regras que asseguram que estas são efetuadas a clientes com um histórico de crédito apropriado e que se encontram dentro dos limites da exposição dos saldos máximos pré-definidos e aprovados para cada cliente.

➤ Risco de liquidez (também referido como risco de financiamento) – é o risco de que a Empresa venha a encontrar dificuldades na obtenção de fundos para satisfazer compromissos associados aos instrumentos financeiros. O risco de liquidez pode resultar de uma incapacidade de vender rapidamente um ativo financeiro no fecho do mercado pelo seu justo valor.

A Administração providencia princípios para a gestão do risco como um todo e políticas que cobrem áreas específicas, como o risco cambial, o risco de taxa de juro, risco de crédito, o uso de derivados e outros instrumentos financeiros não derivados e o investimento do excesso de liquidez. Contudo, na sua avaliação global do risco, a ESTAMO não utiliza quaisquer instrumentos financeiros derivados na gestão desses riscos.

4. Ativos fixos tangíveis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido no valor dos ativos fixos tangíveis, em euros, bem como as respetivas depreciações acumuladas foi o seguinte:

	2024		
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Administrativo	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	1 101 408,16	9 573,22	1 110 981,38
Adições	23 472,09	0,00	23 472,09
Alienações	-1 407,74	-1 348,08	-2 755,82
Saldo Final	1 123 472,51	8 225,14	1 131 697,65
Depreciações Acumuladas			
Saldo Inicial	994 687,02	7 651,06	1 002 338,08
Adições	52 672,72	948,13	53 620,85
Alienações	-1 407,74	-1 348,08	-2 755,82
Saldo Final	1 045 952,00	7 251,11	1 053 203,11
Quantia escriturada	77 520,51	974,03	78 494,54

	2023		
Ativos Fixos Tangíveis	Equipamento Administrativo	Outros Ativos Fixos Tangíveis	Total
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	997 196,47	9 573,22	1 006 769,69
Adições	104 211,69	0,00	104 211,69
Saldo Final	1 101 408,16	9 573,22	1 110 981,38
Depreciações Acumuladas			
Saldo Inicial	948 503,38	6 702,86	955 206,24
Adições	46 183,64	948,20	47 131,84
Saldo Final	994 687,02	7 651,06	1 002 338,08
Quantia escriturada	106 721,14	1 922,16	108 643,30

5. Ativos Intangíveis

Durante o período findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido no valor dos ativos intangíveis, bem como as respetivas amortizações acumuladas foi o seguinte:

Ativos Intangíveis	2024		Total
	Projetos de Desenvolvimento	Programas de Computador	
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	220 883,91	7 667,49	228 551,40
Adições	65 076,45	0,00	65 076,45
Saldo Final	285 960,36	7 667,49	293 627,85
	285 960,36	7 667,49	293 627,85
Amortizações Acumuladas			
Saldo Inicial	0,00	3 687,23	3 687,23
Adições	71 490,09	1 989,83	1 989,83
Saldo Final	71 490,09	5 677,06	5 677,06
	71 490,09	5 677,06	5 677,06
Valor escriturado	214 470,27	1 990,43	216 460,70

Ativos Intangíveis	2023		Total
	Projetos de Desenvolvimento	Programas de Computador	
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	0,00	1 697,40	1 697,40
Adições	220 883,91	5 970,09	226 854,00
Saldo Final	220 883,91	7 667,49	228 551,40
	220 883,91	7 667,49	228 551,40
Amortizações Acumuladas			
Saldo Inicial	0,00	1 697,40	1 697,40
Adições	0,00	1 989,83	1 989,83
Saldo Final	0,00	3 687,23	3 687,23
	0,00	3 687,23	3 687,23
Valor escriturado	220 883,91	3 980,26	224 864,17

As variações ocorridas nesta rubrica devem-se, essencialmente, ao desenvolvimento de duas Plataformas; (i) uma Plataforma Transversal de Gestão de Imóveis – REM desenvolvida pela InovPower. Esta nova plataforma permitirá ter uma visão integrada, fidedigna, e uma gestão holística dos Ativos Imobiliários da ESTAMO, com acesso ágil, seguro e eficiente, por todos os intervenientes no ciclo de “vida” do Imóvel; (ii) a outra foi o desenvolvimento de uma plataforma eletrónica digital com vista à prossecução do programa “Mais Habitação” no seu pilar “Arrendar para Subarrendar”. O início da utilização destas plataformas foi em 2024, razão pela qual se começou a amortizar o valor das mesmas.

6. Investimentos financeiros

Durante o período findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido nesta rubrica, em euros, foi o seguinte:

Investimentos Financeiros	31/12/2024	31/12/2023
Participação Capital - outros métodos	210 626 970,00	210 626 970,00
Empréstimos concedidos	982 578,61	0,00
Perdas por imparidade acumuladas	0,00	0,00
	211 609 548,61	210 626 970,00

O montante apresentado na linha Participação Capital – Outros métodos apresenta a seguinte discriminação:

Investimentos Financeiros	31/12/2024	31/12/2023
Fundo Cabeço da Bola	15 046 300,00	15 046 300,00
Consest, S.A.	36 829 650,00	36 829 650,00
Arco Ribeirinho do Sul, S.A.	158 751 020,00	158 751 020,00
	210 626 970,00	210 626 970,00

O saldo apresentado nesta rubrica, deve-se essencialmente ao montante de 195,58 M€ decorrente da realização da operação de aumento do capital social da empresa através de novas entradas de capital, em espécie, constituídas pela totalidade da participação detida na Arco Ribeirinho Sul, S.A.(ARS) no montante de 158,75 M€ e pela totalidade da participação detida na CONSEST, S.A., no valor de 36,83 M€, integralmente realizado em 28 de dezembro de 2023.

No âmbito das Novas Políticas de Habitação definidas pelo Governo, foi publicado o Dec. Lei 94/2019 de 16 de julho, no qual se definiu a alocação de um conjunto de imóveis concretos, tanto ao Fundo Nacional de reabilitação do edificado – Fundo Especial de Investimento Imobiliário (FNRE) como ao Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), imóveis esses que eram propriedade de um conjunto vasto de entidades públicas, nas quais se incluía a ESTAMO.

Um dos prédios selecionados no âmbito desse diploma legal foi o imóvel denominado de Cabeço da Bola, que ficou assim sob gestão da Fundiestamo, entidade gestora do Subfundo Cabeço da Bola que integra o FNRE, que desenvolveu desde essa altura as diligências necessárias para a constituição do respetivo subfundo Cabeço da Bola.

A operação efetuada em 2022, consistiu na alienação por parte da ESTAMO do imóvel por contrapartida da subscrição de unidades de participação do Fundo constituído, no mesmo valor (UP's) registados nesta rubrica.

Em 2024, estes investimentos foram testados quando à imparidade, tendo-se concluído que o valor líquido dos investimentos não exceda o seu valor recuperável, não existindo qualquer montante a reconhecer de imparidade (nota 29).

7. Ativos sob direito de uso

Durante o período findo em 31 de dezembro, o movimento ocorrido no valor dos ativos sob direito de uso, em euros, bem como as respetivas amortizações acumuladas foi o seguinte:

Ativos Fixos Tangíveis	2024		Total
	Equipamento Transporte IFRS 16	Equipamento Administrativo IFRS 16	
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	65 604,82	11 993,76	77 598,58
Adições	0,00	0,00	0,00
Saldo Final	65 604,82	11 993,76	77 598,58
Depreciações Acumuladas			
Saldo Inicial	21 877,69	3 706,58	25 584,27
Adições	29 277,29	3 314,88	32 592,17
Outras Transferências			0,00
Saldo Final	51 154,98	7 021,46	58 176,44
Quantia escriturada	14 449,84	4 972,30	19 422,14

Ativos Fixos Tangíveis	2023		Total
	Equipamento Transporte IFRS 16	Equipamento Administrativo IFRS 16	
Ativo Bruto			
Saldo Inicial	53 195,94	4 967,65	58 163,59
Adições	12 408,88	7 026,11	19 434,99
Outras Transferências			0,00
Saldo Final	65 604,82	11 993,76	77 598,58
Depreciações Acumuladas			
Saldo Inicial	21 662,38	1 490,29	23 152,67
Adições	215,31	2 216,29	2 431,60
Outras Transferências			0,00
Saldo Final	21 877,69	3 706,58	25 584,27
Quantia escriturada	43 727,13	8 287,18	52 014,31

A IFRS 16 é aplicável aos exercícios que se iniciaram em ou após 1 de janeiro de 2019. Na data da aplicação inicial da IFRS 16 foi usado o método da aplicação retrospectiva modificada. Nestes termos foram reconhecidos os passivos de locação pelos respetivos valores presentes dos pagamentos das locações e reconhecidos os ativos sob direito de uso com base nos passivos de locação.

8. Propriedades de investimento

O critério usado para distinguir propriedades de investimento de propriedades detidas para venda no curso ordinário dos negócios, prende-se com a afetação estratégica que, para as mesmas, é definida pela equipa de gestão.

As principais tipologias de propriedades de investimento em 2024 são ativos imobilizados arrendados ou passíveis de serem arrendados e tiveram a seguinte variação, em euros, no período de relato:

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2024 JUSTO VALOR
Saldo inicial	129 377 600,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	-906 400,00
Aumentos - Aquisições	0,00
Saldo Final	128 471 200,00

PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	2023 JUSTO VALOR
Saldo inicial	127 803 000,00
Ajustamentos de JV - ganhos e perdas líquidos	1 240 623,26
Aumentos - Aquisições	333 976,74
Saldo Final	129 377 600,00

A discriminação por imóvel é a seguinte:

Propriedades de investimento	2023	Variações de JV	Aumentos	Alienações	2024
Teatro Luis de Camões	23 360 000,00	-451 000,00			22 909 000,00
R Pedro Nunes R.A. Quental	4 141 600,00	-1 600,00			4 140 000,00
Cruz do Montalvão - C.Branco	3 654 000,00	143 900,00			3 797 900,00
Estabelecimento Prisional Lisboa	72 023 000,00	-628 551,00			71 394 449,00
Quartel do Braço de Prata	6 240 000,00	205 100,00			6 445 100,00
Terreno contíguo ao EPL	19 959 000,00	-174 249,00			19 784 751,00
	129 377 600,00	-906 400,00	0,00	0,00	128 471 200,00

As rubricas das variações de justo valor correspondem ao efeito das avaliações efetuadas anualmente, por peritos independentes, e que melhor refletem o valor dos bens no final de cada ano.

Os métodos e pressupostos significativos aplicados na determinação do justo valor de propriedades de investimento são descritos de seguida:

Conforme referido na nota 2, as propriedades de investimento encontram-se valorizadas ao justo valor. A metodologia utilizada para apuramento do justo valor assentou no valor de mercado dos imóveis com base em avaliações efetuadas por peritos independentes como tal certificados pela CMVM, com referência a 31 de dezembro de 2024.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o rédito associado às propriedades de investimento da empresa, tinha a seguinte composição, em euros:

Imóvel	Rendas	
	2024	2023
Quartel do Braço de Prata	426 275,04	420 306,72
Estabelec.Prís.Lisboa(R.M.Front)	3 313 944,84	3 267 545,76
Teatro Luis Camões	2 485 124,28	2 323 849,20
R.Pedro Nunes/R.A.Quental	285 234,54	268 790,49
Cruz do Montalvão,C.Branco	436 734,00	244 326,60
	6 947 312,70	6 524 818,77

9. Ativos e Passivos por impostos diferidos

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos reconhecidos no balanço, em euros, podem ser analisados como se segue:

IMPOSTOS DIFERIDOS	2024				2023			
	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final	Saldo Inicial	Variações com Efeitos em Resultados	Variações com Efeitos no Capital Próprio	Saldo Final
Ativos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Variações de justo valor	9 404 044,23	-1 460 725,12	0,00	7 943 319,11	9 202 001,84	202 042,39	0,00	9 404 044,23
	9 404 044,23	-1 460 725,12	0,00	7 943 319,11	9 202 001,84	202 042,39	0,00	9 404 044,23
Passivos por Impostos Diferidos								
Não Correntes								
Variações de justo valor	4 612 256,03	-1 198 156,50	0,00	3 414 099,53	5 809 380,14	-1 197 124,11	0,00	4 612 256,03
	4 612 256,03	-1 198 156,50	0,00	3 414 099,53	5 809 380,14	-1 197 124,11	0,00	4 612 256,03

Os Ativos e Passivos por Impostos Diferidos são apresentados pelo seu valor líquido sempre que, nos termos da legislação aplicável, a ESTAMO possa compensar ativos por impostos correntes com passivos por impostos correntes e sempre que os impostos diferidos estejam relacionados com o mesmo imposto.



10. Estado e outros entes públicos

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

ESTADO E OUTROS ENTES PÚBLICOS	31/12/2024		31/12/2023	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Passivo				
Imposto S/Rendimento	1 403 031,24		1 087 958,38	
Imposto s/valor Acrescentado	387 704,97		40 423,42	
Retenção na Fonte	28 474,51		22 951,98	
Contribuições p/Seg Social e CGA	43 064,37		38 878,91	
Outros Impostos (inclui estimativa IMI)	482 837,56		450 321,27	
	2 345 112,65		1 640 533,96	

11. Outras contas a receber

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Outras contas a receber	31/12/2024		31/12/2023	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Devedores relativos a imóveis diversos	4 993 915,54		5 026 197,88	2 507 129,03
Devedores por Acréscimos de Rendimentos	86 236,53		133 562,07	
Fornecedores	55 427,53		9 799,82	
Outros	21 452 295,25		1 394 828,12	
	26 587 874,85	0,00	6 564 387,89	2 507 129,03

A empresa regista os rendimentos e os gastos de acordo com o princípio do acréscimo (especialização de exercícios) pelo qual são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que as quantias são recebidas ou pagas.

A rubrica Devedores relativos a imóveis diversos discrimina-se, em euros, como se segue:

Outras Contas a Receber	Corrente 31/12/2024	Não Corrente	Corrente 31/12/2023	Não Corrente
Valores em dívida por venda imóveis				
Devedores Vendas a Prestações				
Complexo Desportivo da Lapa	2 942 761,25		2 942 761,25	
Convento do Desagravo	1 572 937,85		1 572 937,85	
Município Vila Nova de Famalicão	155 808,17		320 933,66	
Valor nominal	175 000,00		350 000,00	
Efeito do custo amortizado	-19 191,83		-29 066,34	
Município de Valongo	322 408,27		0,00	
Valor nominal	347 000,00		0,00	
Efeito do custo amortizado	-24 591,73		0,00	
Hospital Ortopédico	0,00		139 404,80	1 843 722,90
Valor nominal	0,00		216 023,38	2 268 244,77
Efeito do custo amortizado	0,00		-76 618,58	-424 521,87
Quartel Bateria Parede	0,00		50 160,31	663 406,13
Valor nominal	0,00		77 728,13	816 157,12
Efeito do custo amortizado	0,00		-27 568,82	-152 750,99
TOTAL	4 993 915,54	0,00	5 026 197,87	2 507 129,83

Os montantes constantes do quadro *supra* são apresentados líquidos de imparidades.

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. A Sociedade faturou juros de mora no montante 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.

Em 2024, foi liquidado pelo Município de Cascais o valor em dívida referente às escrituras de venda do Hospital Ortopédico e do Quartel Bateria da Parede, no montante de 3.378.154€.

O valor de "Outros" mencionado no primeiro quadro da presente nota, no montante de 21,45 M€ inclui, essencialmente, os seguintes valores:

- (i) 1,272 milhões de euros 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.;

- (ii) 1,877 milhões de euros a receber pela Estamo da DGTF relativo ao Contrato Promessa de Compra e Venda do imóvel designado Quinta da Cartuxa uma vez houve uma redução de objeto do CPCV, que na realidade nunca foi formalizada, não obstante o imóvel, já deduzido da área reduzida, já esteja na titularidade da ESTAMO;
- (iii) 17,77 milhões de euros referentes a valores faturados a terceiros relacionados com as operações realizadas em nome e por conta do Estado, nomeadamente os referentes à aplicação do Princípio da Onerosidade, que não foram recebidos em 2024.

12. Diferimentos

Os rendimentos e gastos a reconhecer nesta rubrica, são gastos e rendimentos pagos/recebidos e/ou faturados e que correspondem a períodos futuros. Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Diferimentos	31-12-2024		31-12-2023	
	Corrente	Não Corrente	Corrente	Não Corrente
Gastos a reconhecer				
Seguros	85 401,62		76 501,73	
Diversos	6 783,14		13 098,30	
	92 184,76		89 600,03	
Rendimentos a Reconhecer				
Rendas	1 764 671,64		1 797 537,31	
Remuneração Gestão Fixa e Variável	8 098 966,67		-	
	9 863 638,31		1 797 537,31	

O montante de 8,098 M€ diz respeito às componentes fixa e variável da remuneração de gestão, no montante de 4,611 M€ e 3,487 M€, respetivamente. Os valores recebidos pela ESTAMO no ano de 2024 (componente fixa: 8,21 M€ incluído IVA e componente variável: 4,61 M€), foram **diferidos** de acordo com a despesa estrutural efetiva alocada ao ESTADO e suportada pela ESTAMO, pelo que a despesa real efetuada abaixo do previsto tem correspondência com a receita diferida no mesmo período temporal.

13. Inventários

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

INVENTÁRIOS		
Inventários (Balanço)	31/12/2024	31/12/2023
Mercadorias	603 588 599,19	554 133 314,38
Adiantamentos por conta de compras	143 752 123,67	187 354 878,06
	747 340 722,86	741 488 192,44

Os imóveis que integram as Mercadorias foram sujeitos a testes de imparidade que tiveram por base, para efeito de determinação do respetivo valor líquido de realização, as avaliações efetuadas por peritos avaliadores externos como tal registados na CMVM.

A comparação entre o valor de custo e o valor realizável líquido resultou na necessidade de se registarem imparidades no montante de 4,57 milhões de euros dos imóveis registados em mercadorias. Em contrapartida, as reversões de imparidades constituídas em anos anteriores foram de 11,87 milhões de euros as quais foram igualmente registadas.

Os imóveis registados em Mercadorias discriminam-se, como segue:

Cód. Imóvel	ANO 2024	ANO 2023
100300	7 818 547,12	7 815 804,22
100401	8 193 500,00	8 152 000,00
100701	7 706 035,26	7 706 035,26
100800	15 273 200,00	14 052 065,00
100901	0,00	0,00
101101	3 400 920,81	3 336 000,00
101300	9 494 000,00	9 078 000,00
101401	5 352 700,00	5 430 800,00
101601	7 274 200,00	6 747 000,00
a transportar 1	64 513 103,19	62 317 704,48

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2024	ANO 2023
	64 513 103,19	62 317 704,48
101701	9 604 610,26	9 547 763,71
101801	10 610 300,00	10 256 000,00
101901	247 800,00	
101902	10 600,00	
101903	10 900,00	
101904	10 900,00	
101905	10 900,00	
101906	248 800,00	
101907	207 600,00	1 244 800,00
101908	10 900,00	
101909	10 900,00	
101910	10 900,00	
101911	229 000,00	
101912	207 600,00	
102101	17 998 319,84	17 998 319,84
102401	8 248 599,60	8 248 599,60
102701	966 000,00	
102702	966 000,00	
102703	966 000,00	4 204 000,00
102704	966 000,00	
102901	13 105 585,48	13 105 585,48
103001	30 953 488,64	30 953 488,64
103101	43 105 657,90	43 105 657,90
103201	8 761 599,15	4 371 992,78
103202		4 371 992,77
103401	27 043 392,54	27 043 392,54
103501	19 167 980,00	19 167 980,00
103801	25 374 800,00	24 974 000,00
103901	3 763 151,83	3 763 151,83
104201	19 537 347,50	19 537 347,50
104401	3 816 411,66	3 564 500,00
104501	135 765,38	
104502	135 765,38	
104503	578 567,92	
104504	129 981,95	
104505	129 981,95	
104506	129 981,95	
104507	133 582,48	2 430 206,66
104508	135 765,38	
104509	134 067,90	
104510	134 067,90	
104511	128 357,81	
104512	129 981,95	
104513	128 357,81	
104514	131 912,98	
104515	134 067,92	
104601	1 960 131,40	1 960 131,40
104701	2 954 243,07	2 954 243,07
104801	323 100,00	852 400,00
104802	579 100,00	
104901	955 300,00	885 000,00
105001	641 500,00	633 100,00
105201	671 900,00	1 082 000,00
105202	445 900,00	
105301	538 000,00	839 000,00
105302	276 932,00	
105401	1 941 486,20	1 941 486,00
105501	190 994,18	706 789,39
105502	117 000,00	
105503	190 994,18	107 000,00
105504	242 332,00	
105601	248 000,00	813 000,00
105602	567 800,00	
105701	257 500,00	256 300,00
105702	58 400,00	57 700,00
105703	58 400,00	57 700,00
105704	58 400,00	57 700,00
106001	2 927 232,00	2 927 232,00
a transportar 2	329 319 999,28	326 337 265,59



(CONTINUAÇÃO)	ANO 2024	ANO 2023
	329 319 999,28	326 337 265,59
106101	431 085,73	431 085,73
106102	162 030,66	162 030,66
106103	162 030,66	162 030,66
106104	162 030,66	162 030,66
106105	162 030,66	162 030,66
106301		1 601,22
106202	301 766,75	113 185,19
106203		30 238,20
106801	5 300 446,60	5 300 446,60
106901	3 971 871,20	3 971 871,20
107101	1 487 473,63	1 250 000,00
107102	11 546 917,63	10 899 000,00
107201	1 265 000,00	1 862 300,00
107202	200 133,27	200 133,27
107203	179 213,31	179 213,31
107204	368 656,38	368 656,38
107205	200 133,22	200 133,22
107206	179 213,31	179 213,31
107207	368 656,38	368 656,38
107208	200 133,22	200 133,22
107209	179 213,31	179 213,31
107210	368 656,38	368 656,38
107211	200 133,22	200 133,22
107212	179 213,31	179 213,31
107213	368 656,38	368 656,38
107214	200 133,22	200 133,22
107215	169 915,25	169 915,25
107216	359 358,31	359 358,31
107217	200 133,22	200 133,22
107218	179 213,31	179 213,31
107219	368 656,38	368 656,38
107220	200 133,22	200 133,22
107221	179 213,31	179 213,31
107222	368 656,38	368 656,38
107223	200 133,22	200 133,22
107224	169 915,25	169 915,25
107225	359 358,31	359 358,31
107226	200 133,22	200 133,22
107227	271 029,14	271 029,14
107228	186 186,61	186 186,61
107229	204 782,74	204 782,74
107230	343 086,95	343 086,95
107231	557 923,14	537 500,00
107232	179 213,31	179 213,31
107233	545 504,35	545 504,35
a transportar 3	362 707 373,99	359 259 383,76

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2024	ANO 2023
	362 707 373,99	359 259 383,76
107301	152 366,00	152 366,00
107901	483 960,00	
107902	254 279,00	809 100,00
108001	152 000,00	
108002	61 000,00	522 500,00
108003	165 000,00	
108004	138 200,00	
108005	177 400,00	183 000,00
108401	10 722 052,86	10 722 052,86
108501	35 480 680,08	35 480 680,08
109001	0,00	0,00
109101	4 206 200,00	4 206 200,00
109501	6 041 184,86	6 041 184,86
110701	1 734 458,36	1 734 458,36
110801	359 032,30	359 032,30
200101	941 600,00	1 085 900,00
200201	4 772 000,00	4 570 700,00
200301	0,00	40 483,00
200401	0,00	180 864,88
200601	0,00	2 661 561,00
200701	2 955 537,00	2 355 700,00
200801	5 575 000,00	5 382 900,00
200901	1 138 360,00	1 598 000,00
201001	144 258,30	144 258,30
201101	485 000,00	593 504,00
201201	4 049,00	
201202	4 049,00	
201203	62 185,00	
201204	1 934,82	
201205	61 985,00	
201206	62 529,00	354 500,00
201207	4 049,00	
201208	6 729,81	
201209	2 593,78	
201210	61 060,00	
201211	58 653,00	
201301	274 499,00	522 300,00
201302	194 468,00	
201401	225 000,00	580 766,00
201402	436 739,20	
201501	0,00	497 000,00
201601	468 000,00	514 614,00
201701	661 270,00	1 095 000,00
201702	379 815,00	
201801	253 334,71	384 000,00
201802	141 806,69	
201901	886 618,32	886 618,32
202001	414 388,00	445 700,00
202101	78 500,00	89 202,00
202102	32 000,00	36 341,00
202103	39 700,00	45 150,00
202104	32 900,00	37 442,00
202105	12 100,00	13 765,00
202106	37 800,00	42 948,00
202107	30 000,00	34 138,00
202201	131 546,00	144 800,00
202202	173 186,00	178 800,00
202203	122 271,00	134 500,00
202204	31 242,00	35 300,00
202205	20 303,00	22 900,00
202206	183 839,00	202 500,00
a transportar 4	444 438 086,08	444 382 113,72



(CONTINUAÇÃO)	ANO 2024	ANO 2023
	444 438 086,08	444 382 113,72
202301	33 200,00	34 996,00
202302	680 800,00	654 000,00
202303	613 500,00	649 603,00
202304	685 200,00	725 429,00
202305	685 200,00	725 429,00
202306	685 200,00	725 429,00
202307	588 600,00	594 942,00
202308	561 900,00	594 942,00
202309	561 900,00	594 942,00
202401	151 816,00	
202402	198 525,00	332 800,00
202501	7 515 182,00	7 477 000,00
202600	4 358 547,56	2 179 273,78
202602		2 179 273,78
202603	1 056 000,00	899 343,00
202800		54 184,00
202802	14 858 074,81	3 298 834,00
202803		3 408 982,00
300101	0,00	412 103,00
300201	377 677,00	415 700,00
300301	265 800,00	235 541,00
300401	242 000,00	221 571,00
300501	460 000,00	436 881,00
300601	0,00	0,00
300701	303 028,00	307 000,00
300801	742 351,00	705 000,00
300901	75 961,00	72 944,00
300902	77 343,00	79 668,00
300903	95 260,00	93 727,00
300904	55 665,00	55 727,00
300905	100 233,00	104 934,00
301001	2 116 547,00	1 999 000,00
301101	89 000,00	87 005,00
301102	59 100,00	57 796,00
301103	43 034,23	43 034,23
301104	111 158,77	111 158,77
301105	154 400,00	151 017,00
301106	62 900,00	61 525,00
301107	113 100,00	110 621,00
301201	242 245,00	255 800,00
301202	241 823,00	228 400,00
301301	43 300,00	42 896,00
301302	50 500,00	50 046,00
301401	188 166,00	166 184,00
301402	805 759,00	649 066,00
301403	181 446,00	160 249,00
a transportar 5	484 969 528,45	476 826 110,28



(CONTINUAÇÃO)	ANO 2024	ANO 2023
	484 969 528,45	476 826 110,28
301501	437 400,00	456 000,00
400101	1 240 000,00	1 328 000,00
400301	95 651,40	95 651,40
400401	151 272,04	429 692,00
400402	220 262,00	258 012,00
400403	278 419,96	
400501	112 000,00	223 600,00
400502	122 730,00	
400601	18 777,50	18 777,50
400602	60 900,00	58 100,00
400603	18 777,50	18 777,50
400701	120 000,00	118 700,00
400702	105 800,00	104 400,00
400703	305 400,00	297 100,00
400801	174 327,00	188 400,00
400802	178 673,00	193 700,00
400901	574 000,00	615 239,00
401001	365 500,00	399 400,00
401101	244 000,00	194 758,00
401102	472 000,00	382 314,00
401201	87 000,00	86 404,00
401202	216 000,00	232 000,00
401301	105 634,58	105 634,58
401302	107 190,43	107 190,43
401303	99 474,23	99 474,23
401304	99 625,46	99 625,46
401401	1 287 500,00	1 555 850,00
401501	214 200,00	214 300,00
401601	277 932,00	298 700,00
401602	128 500,00	145 300,00
401701	77 616,00	77 616,00
401702	59 728,00	58 232,00
401801	40 400,00	39 400,00
401802	42 800,00	42 200,00
401803	56 600,00	55 200,00
401804	154 800,00	154 200,00
401901	805 300,00	830 500,00
402001	282 837,00	262 000,00
402101	146 500,00	151 939,40
402201	1 149 900,00	1 150 600,00
402401	469 535,00	624 000,00
402402	245 369,00	
402501	2 660 700,00	2 630 100,00
402601	44 400,00	
402602	81 400,00	
402603	29 600,00	
402604	184 500,00	
402605	22 200,00	
402606	14 800,00	
402607	29 600,00	
402608	29 600,00	
402609	29 600,00	
402610	29 600,00	
402611	59 200,00	
402612	26 300,00	
402613	37 000,00	
402614	37 000,00	1 348 000,00
402615	88 800,00	
402616	44 400,00	
402617	81 400,00	
402618	22 200,00	
402619	25 691,58	
402620	29 600,00	
402621	44 400,00	
402622	22 200,00	
402623	44 400,00	
402624	37 000,00	
402625	37 000,00	
402626	3 900,00	
402627	96 200,00	
402801	0,00	174 000,00
402901	507 500,00	530 800,00
403001	2 602 671,50	2 602 671,50
a transportar 6	503 422 723,63	495 882 669,28



(CONTINUAÇÃO)	ANO 2024	ANO 2023
	503 422 723,63	495 882 669,28
403201	4 184 000,00	4 267 200,00
403301	403 100,00	409 100,00
500101	2 104 000,00	2 266 000,00
500201	73 600,00	73 500,00
500401	21 816,00	24 000,00
500501	214 969,00	214 969,00
500601	1 036 600,00	1 032 000,00
500602	35 720,00	
500603	71 951,00	
500604	271 474,00	
500605	80 115,00	595 000,00
500606	43 375,00	
500607	97 465,00	
500801	361 900,00	
500802	158 500,00	519 000,00
500901	454 000,00	412 404,00
501001	316 000,00	280 100,00
501101	0,00	0,00
501102	0,00	0,00
501103	0,00	0,00
501201	124 000,00	111 400,00
501301	995 000,00	965 700,00
501401	48 041,13	48 041,13
501402	57 200,00	57 649,37
501403	52 300,00	
501404	50 279,37	105 690,50
501501	88 600,00	86 500,00
501502	88 600,00	86 500,00
501601	609 700,00	611 610,00
501901	302 000,00	300 710,00
502101	1 374 000,00	978 000,00
502201	32 500,00	33 891,00
502301	4 025 100,00	3 924 076,00
502401	181 300,00	202 420,00
600201	2 184 587,46	2 184 587,46
600401	394 300,00	374 000,00
600402	151 300,00	140 000,00
a transportar 7	524 110 116,59	516 186 717,74

(CONTINUAÇÃO)	ANO 2024	ANO 2023
	524 110 116,59	516 186 717,74
600601	467 000,00	422 320,00
600701	8 100,00	
600702	82 800,00	
600703	8 000,00	
600704	9 200,00	
600705	64 900,00	233 000,00
600706	69 800,00	
600707	7 732,87	
600708	11 400,00	
600901	3 180 000,00	3 677 043,47
601101	226 000,00	198 000,00
601201	338 300,00	398 800,00
601202	121 200,00	
601301	315 900,00	336 400,00
601401	347 000,00	472 700,00
601402	90 000,00	
601501	395 600,00	387 000,00
601601	587 300,00	591 900,00
601701	297 000,00	359 600,00
601702	172 000,00	
601801	354 090,00	335 500,00
601901	143 000,00	143 121,00
601902	143 000,00	143 121,00
601903	311 000,00	330 758,00
602001	154 512,00	152 200,00
602101	485 000,00	463 800,00
602102	270 000,00	226 100,00
602201	433 000,00	382 035,00
602202	141 244,36	130 563,00
602203	171 000,00	196 402,00
602301	96 000,00	94 000,00
602401	220 147,20	206 900,00
602501	228 000,00	188 200,00
602601	129 000,00	130 500,00
602701	467 000,00	310 200,00
602801	400 000,00	396 600,00
602901	227 000,00	299 000,00
603001	248 000,00	226 000,00
603002	242 600,00	227 000,00
603003	172 900,00	210 000,00
603101	93 350,00	90 000,00
603102	131 350,00	105 000,00
603201	135 734,50	134 000,00
603202	135 734,50	135 734,50
603301	345 382,61	345 382,61
603401	733 000,00	653 300,00
603501	344 000,00	213 719,74
603601	202 000,00	190 000,00
603701	1 196 000,00	881 900,00
603801	218 000,00	198 600,00
603901	86 000,00	78 300,00
604001	84 000,00	85 900,00
a transportar 8	539 650 394,63	531 167 318,06



(CONTINUAÇÃO)	ANO 2024	ANO 2023
	539 650 394,63	531 167 318,06
604101	36 400,00	32 400,00
604102	37 300,00	33 400,00
604103	37 300,00	33 100,00
604104	37 300,00	33 100,00
604105	37 300,00	33 100,00
604106	33 700,00	29 800,00
604107	31 900,00	28 100,00
604108	8 000,00	7 400,00
604109	34 600,00	30 500,00
604110	25 700,00	23 000,00
604111	23 100,00	20 200,00
604112	33 700,00	29 800,00
604113	31 900,00	28 100,00
604114	32 900,00	29 200,00
604801	5 554 300,00	5 390 000,00
700101	4 136 686,30	4 136 455,00
700201	1 371 486,87	1 353 126,77
107401	1 140 300,00	980 000,00
111001	0,00	0,00
604901	0,00	1 814 814,35
700301	0,00	1 539 400,00
402701	7 489 674,00	7 361 000,00
107501	7 832 532,29	0,00
203201	308 800,00	0,00
107801	4 387 735,10	0,00
108201	8 000 000,00	0,00
109301	20 000 005,00	0,00
202901	805 585,00	0,00
203001	2 470 000,00	0,00
	603 588 599,19	554 133 314,18
TOTAL Inventários	603 588 599,19	554 133 314,18



Os adiantamentos por conta de compras podem ser discriminados como se segue:

Cód. Imóvel	2024	2023
16045	5 282 900,00	5 270 500,00
11082	-	8 000 000,00
11093	-	20 000 005,00
16044	75 880 000,00	74 274 000,00
11076	20 004 455,00	20 004 455,00
12029	-	849 600,00
11075	-	9 709 814,29
11077	42 584 768,67	42 584 768,67
12030	-	2 274 000,00
11078	-	4 387 735,10
Total	143 752 123,67	187 354 878,06

Em resultado das avaliações efetuadas aos imóveis registados em adiantamentos por conta de compras constantes da listagem anterior, resultou a necessidade de se reverterem imparidades no valor de 1,618 milhões de euros.

As variações ocorridas em adiantamentos por conta de vendas resultam, essencialmente, na transferência desta rubrica para Inventários. Estas transferências foram ao abrigo do nº 1 do Artº 14º do Decreto-Lei nº 60/2023, de 24 de julho, que menciona que estes imóveis relativamente aos quais foram celebrados contratos -promessa de compra e venda com pagamento integral do preço por parte da ESTAMO, S. A., sem que tenha sido formalizada a transmissão definitiva do respetivo direito de propriedade para a esfera jurídica desta sociedade, consideram -se transmitidos para a titularidade da ESTAMO, S. A., passando a integrar o seu património próprio, constituindo o referido Decreto-Lei, título bastante para a transmissão da sua propriedade e para efeitos das correspondentes atualizações matriciais e registais.

14. Clientes

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

CLIENTES	31/12/2024	31/12/2023
Clientes c/c	129 513 751,44	102 969 579,39
Total	129 513 751,44	102 969 579,39

Os Clientes C/C discriminam-se, na sua maioria, como segue:

	2024	2023
Secretaria Geral Min Cultura	29 225 954,84	26 740 830,56
IGFEJ	44 955 897,33	34 796 441,78
Admin. Regional de Saúde	8 124 948,83	7 911 171,95
Polícia de Segurança Pública	1 881 478,22	1 474 667,86
DGTF - Hospitals	7 745 499,99	8 389 692,74
CCDR Alentejo	3 560 639,81	2 794 641,29
GNR	1 391 443,94	1 145 438,42
DG Inf.Est.Minist.Defesa Nacional	16 222 736,97	12 723 927,84
Outros	16 405 151,51	6 992 766,95
	129 513 751,44	102 969 579,39

Atendendo a que o Saldo de Clientes corresponde, na sua integralidade, a dívidas de entidades públicas, ou seja, do Estado, e que sendo o capital da Sociedade integralmente público o Estado é, mesmo que indiretamente, o seu único acionista, verificam-se os requisitos para que tais créditos, por natureza, só possam ser considerados como totalmente recuperáveis, seja em dinheiro, seja em espécie.

A Sociedade encerra assim o transato exercício de 2024, com um saldo de Dívida de Clientes de cerca de 129,51 milhões de euros.

15. Caixa e depósitos bancários

Esta rubrica tem a seguinte composição a 31 de dezembro de 2024:

CAIXA E DEPÓSITOS BANCÁRIOS	31/12/2024	31/12/2023
Caixa	260,32	254,30
Depósitos Bancários	12 379 343,68	1 529 506,15
Aplicações financeiras - CEDIC	60 200 000,00	38 736 373,14
	72 579 604,00	40 266 133,59

O saldo depositado junto do IGCP a 31 de dezembro de 2024 era de 10,47 milhões de euros (em 2023: 1,53 milhões de euros).

A Sociedade dá cumprimento ao Princípio da Unidade de Tesouraria, tendo sido autorizada via despacho do IGCP datado de 31.03.2023, para os anos de 2023 e 2024, um saldo médio reduzido em conta bancária da banca comercial junto da Caixa Geral de Depósitos (CGD) de modo a fazer o pagamento dos cartões-refeição aos respetivos colaboradores. O saldo na CGD a 31.12.2024 era

de 1.903.149,46€, dos quais 1.902.096,00€, foram transferidos por engano para a CGD quando deveriam ter entrado na conta do IGCP.

Os 60,2 M€ de aplicações financeiras CEDIC passíveis de mobilização quase imediata que, por integrarem o conceito de equivalentes de caixa no normativo contabilístico aplicável, foram aqui considerados.

Em 2024, foram refletidas na contabilidade os saldos existentes junto do IGCP das contas bancárias tituladas pela ESTAMO, que refletem os montantes recebidos do produto das operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração de bens imóveis públicos, incluindo o relativo à aplicação do princípio de onerosidade, promovidos pela ESTAMO e entregues ao ESTADO e às respetivas entidades beneficiárias, em respeito pelas normas orçamentais relativas à respetiva afetação. A 31 de dezembro de 2024, saldo evidenciado nessas contas perfez o montante de 4.400.815,70€. Este saldo diz respeito a valores recebidos de transações ocorridas explanadas no paragrafo acima, mas que ficaram por entregar ao ESTADO e às entidades beneficiárias. O detalhe deste saldo encontra-se no quadro abaixo:

	31/12/2024
IGCP_Princípio da Onerosidade	205 663,55
IGCP_Alienação de Imóveis e Outras Receitas	955 437,91
IGCP_Arrendamentos de Imóveis	3 239 714,24
	4 400 815,70

16. Capital Próprio

O capital social da ESTAMO ascende a 1 061 580 670 € de euros sendo representado por 212 316 134 ações nominativas de 5 euros integralmente detidas pela acionista PARPÚBLICA, SGPS, S.A.

Em 2023, foi deliberado pelo acionista, aumentar o capital social da empresa através de novas entradas de capital, em espécie, constituídas pela totalidade da participação detida na Arco

Ribeirinho do Sul, S.A., no valor de 158 751 020 € e pela totalidade da participação detida na CONSEST, S.A. no valor de 36 829 650€, integralmente realizado em 28 de dezembro de 2023.

Ainda foi deliberado, aumentar em dinheiro, a quantia de 16 000 000 euros, a realizar ao longo do ano de 2024 em função das efetivas necessidades. Esta deliberação caducou no final de 2024 se, até lá, não for realizado o aumento em numerário e apenas na parte correspondente ao montante não realizado.

Durante 2024, dos 16.000.000,00€ subscritos e previstos realizar em dinheiro, foram efetivamente realizados somente 8.000.000,00€ em julho desse ano, tendo ficado por realizar o mesmo montante, o que deu origem em dezembro de 2024 à emissão de uma nova deliberação social unânime por escrito (DSUE) pelo seu acionista único – PARPÚBLICA, na qual é alargado o prazo de realização do montante restante, a concretizar "em função das efetivas necessidades e em cumprimento do despacho nº 355/2023 de 28 de agosto do Secretário de Estado do Tesouro.

O capital social está parcialmente realizado em 1.053.580.670 euros.

As ações são representadas por títulos que incorporam o número de ações de que cada acionista é titular

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Capital	1 045 580 670,00	8 000 000,00		1 053 580 670,00
Reservas Legais	8 229 168,59	2 151 400,79		10 380 569,38
Resultados transitados	123 571 269,26	40 876 615,00		164 447 884,26
Resultado Líquido	43 028 015,79	43 539 518,35	43 028 015,79	43 539 518,35
Total	1 220 409 123,64	94 567 534,14	43 028 015,79	1 271 948 641,99

A rubrica reservas não distribuíveis é composta essencialmente pela reserva legal constituída em conformidade com o artigo 295º do Código das Sociedades Comerciais, o qual prevê que esta seja dotada com um mínimo de 5% do resultado líquido do período até à concorrência de um valor correspondente à quinta parte do capital social. Esta reserva não é distribuível, salvo em caso de liquidação da Sociedade, podendo ser igualmente utilizada para absorver prejuízos depois de esgotadas as outras reservas, ou incorporada no capital.

A rubrica resultados transitados corresponde ao agregado dos resultados líquidos dos períodos anteriores, conforme decisão de aplicação de resultados das assembleias gerais. Encontram-se ainda registadas nesta rubrica as alterações decorrentes da aplicação pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro.

17. Provisões

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2024:

Provisões (Balanço) Não correntes	Saldo Inicial	Aumentos	Diminuições	Saldo Final
Provisões				
Provisão p/ processos judiciais em curso	48 000,00			48 000,00
Outras Provisões	7 510 888,99		808 077,07	6 702 811,92
	7 558 888,99	0,00	808 077,07	6 750 811,92

A equipa de gestão ajuíza se, tanto quanto é do seu conhecimento, existe uma obrigação presente como resultado de um evento passado, ou se é provável, na data das demonstrações financeiras, que de acontecimentos passados possam resultar saídas de recursos e se o montante da obrigação pode ser estimado com fiabilidade. A Sociedade revê periodicamente o estado desses processos recorrendo a aconselhamento tanto interno como externo. Estas decisões estão sujeitas a alterações conforme novas informações estiverem disponíveis. O valor a provisionar pode ser alterado a qualquer altura, em função do desenvolvimento dos factos que o determinam.

O montante das Outras Provisões inclui, em 31 de dezembro de 2024, o montante 0,170 M€, que visa cobrir a responsabilidade eventual de IMT contingente e respetivas penalidades, de imóveis que foram vendidos entre o período de 2013 a 2021. Com efeito, pela sua natureza, a Sociedade adquire os imóveis, em regra, isentos de IMT por um período de 3 anos face à sua futura destinação para revenda. Dada a existência de imóveis cujo IMT não foi atempadamente liquidado conforme explicitado no Relatório de Gestão que antecede as presentes demonstrações financeiras, foi constituída a necessária provisão a qual inclui igualmente os juros devidos até ao efetivo



pagamento. A reversão do valor da provisão, no montante de 0,808 M€ deve-se ao facto da obrigação perante a Autoridade Tributária ter caducado:

O montante das Outras Provisões inclui, também, o montante de 6,5 M€, que visa cobrir a responsabilidade assumida contratualmente, no momento da compra ao Estado, de partilhar com este último, caso exista, a mais-valia futura obtida aquando da venda dos imóveis assim adquiridos.

18. Contratos de locação financeira

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2024:

Contratos de Locação Financeira	31/12/2024		31/12/2023	
	Corrente	Não corrente	Corrente	Não corrente
Passivo				
Contratos de Locação financeira – IFRS 16	9 443,26	10 415,69	12 452,71	40 082,35
	9 443,26	10 415,69	12 452,71	40 082,35

A IFRS 16 é aplicável aos exercícios que se iniciaram em ou após 1 de janeiro de 2019. Na data da aplicação inicial da IFRS 16 foi usado o método da aplicação retrospectiva modificada. Nestes termos foram reconhecidos os passivos de locação pelos respetivos valores presentes dos pagamentos das locações e reconhecidos os ativos sob direito de uso com base nos passivos de locação.

19. Fornecedores

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2024:

Fornecedores	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores conta corrente	1 411 096,09	298 469,58
	1 411 096,09	298 469,58

O saldo de fornecedores respeita a valores não vencidos, que foram pagos no início de 2025 de acordo com as condições de pagamento estabelecidas, não existindo dívidas em mora com os fornecedores da Sociedade.

20. Outras contas a pagar

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros, a 31 de dezembro de 2024:

Outras Contas a Pagar	31/12/2024		31/12/2023	
	Correntes	Não Correntes	Correntes	Não Correntes
Credores por Acréscimos de Gastos:				
Remunerações a Liquidar	251 255,54		192 312,03	
Diversos (água, electricidade, etc.)	1 942 010,88		680 552,81	
Adiantamentos por conta de Vendas	2 641 000,00		0,00	
Outros Credores	23 406 241,34		1 024 615,54	
Clientes - saldos credores	418 815,84		304 035,65	
	28 659 323,60		2 201 516,03	

A Sociedade regista os rendimentos e os gastos de acordo com o princípio do acréscimo (especialização de exercícios) sendo aqueles reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que as quantias são recebidas ou pagas.

A verba contabilizada na rubrica de Adiantamento de vendas no montante de 2,6 M€ foi um montante recebido no âmbito da atividade por conta do ESTADO, que serviu para a ESTAMO adquirir os imóveis necessários à ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga. Esta operação foi escriturada em fevereiro de 2025 pelo montante de 2,6 M€.

O valor de "Outros credores" mencionado no quadro da presente nota, no montante de 23,4 M€ inclui, essencialmente, o montante de 22,1 M€ referentes as responsabilidades reconhecidas perante o Estado e as demais entidades beneficiárias, decorrentes dos valores faturados ainda não cobrados do Princípio da Onerosidade e dos valores recebidos ainda não entregues às entidades beneficiárias relacionados com as atividades exercidas em nome e por conta do Estado. Este montante é

compensado no Ativo nas rubricas Outras Contas a receber – Ativo Corrente (17,7 M€) e Caixa e depósitos bancários (4,4 M€), onde foram registadas as operações em nome e por conta do Estado.

21. Acionistas/Sócios

Em 2024, foi pago ao Acionista o montante de 5,108 M€, referente ao valor dos dividendos do ano de 2021 decididos em Assembleia Geral de 30 de março de 2022.

22. Vendas e Prestações de serviços

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Rédito das Vendas e dos Serviços prestados	2024	2023
Vendas		
Mercado Interno	9 148 925,27	785 933,66
	9 148 925,27	785 933,66
Prestações de Serviços		
Rendas	37 311 147,31	36 395 024,39
Remuneração Gestão - APE	3 196 638,42	5 000 000,00
Outros	871 031,00	626 295,83
	41 378 816,73	42 021 320,22
	50 527 742,00	42 807 253,88

O Volume de Negócios (VN) incorpora não só as vendas e rendas evidenciadas no quadro acima, mas também as compensações (ver nota 30 abaixo).

Na rubrica Prestação de serviços foi registada o montante das componentes fixa e variável da remuneração de gestão, no montante de 2,068 M€ e 1,128 M€, respetivamente. Os valores recebidos pela ESTAMO no ano de 2024 (componente fixa: 8,21 M€ incluído IVA e componente variável: 4,61 M€), foram diferidos de acordo com a despesa estrutural efetiva alocada ao ESTADO e suportada pela ESTAMO, pelo que a despesa real efetuada abaixo do previsto tem correspondência com a receita diferida no mesmo período temporal.

A linha Outros apresentado no quadro acima, inclui-se a remuneração da Sociedade pelos serviços prestados ao IHRU no âmbito do PAS (pilar arrendar para subarrendar do programa Mais Habitação) no montante de 0,488 M€, em conjunto com o IHRU, o que compara com os 0,206 M€ de 2023. Esta linha, inclui ainda, um valor de 0,369 M€ relativo à recuperação de gastos comuns com imóveis que são refaturados aos inquilinos da Sociedade, o que compara com os 0,418 M€ do ano anterior.

23. Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

CMVMC	2024	2023
Inventário Inicial	741 488 192,44	735 152 147,80
Compras (inclui Impostos e obras)	6 208 423,44	8 074 747,60
Regularizações	7 018 912,79	-963 018,96
Inventário Final	747 340 722,86	741 488 192,44
	7 374 805,81	775 684,00

24. Fornecimentos e serviços externos

Os fornecimentos e serviços externos podem ser decompostos, em euros, como se segue:

FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	2024	2023
Trabalhos Especializados	1 508 586,42	1 028 592,33
Vigilância e Segurança	456 970,50	607 220,88
Honorários	57 672,00	43 970,20
Conservação e Reparação	564 898,06	592 968,23
Material de escritório	1 477,43	5 472,62
Electricidade	140 182,54	113 382,21
Água	32 058,81	33 653,85
Deslocações, Estadas e Transportes	5 097,72	850,95
Seguros	333 197,73	296 973,08
Contencioso e Notariado	106 342,69	18 073,42
Condomínios	150 199,30	164 647,80
Outros	532 940,33	168 603,20
	3 889 623,53	3 074 408,77

O aumento verificado nesta rubrica face ao ano anterior foi de 0,815 M€. A principal variação ocorreu na rubrica de trabalhos especializados que teve um aumento de cerca de 0,480 face ao ano de 2023. Os Trabalhos Especializados incluem os custos de regularização dos imóveis do ESTADO que representam 25% do total da rubrica e também um conjunto de custos de consultoria que foram suportados no âmbito da preparação da Sociedade na acomodação das novas atribuições, especialmente na área de IT (27% do total). Uma maior explicação destes Fornecimentos e serviços externos encontra-se desenvolvido no Relatório de Gestão.

25. Gastos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

GASTOS COM O PESSOAL	2024	2023
Remunerações	1 543 708,04	988 328,00
Encargos sobre Remunerações	353 026,18	226 664,90
Seguros	78 680,19	35 807,75
Outros Gastos com o Pessoal	20 560,20	8 404,21
	1 995 974,61	1 259 204,86

Em consequência das seguintes razões: (i) aumento líquido dos 6 colaboradores atrás referidos em 2024, (ii) anualização dos custos relativos aos colaboradores entrados durante 2023 e (iii) aumentos remuneratórios legais obrigatórios pagos desde 01-01-2024 aos colaboradores no valor de 2,15%, a rubrica de Gastos com o Pessoal aumentou na comparação com 2023 em cerca de 58,5%, o que, no entanto, se afigura absolutamente imprescindível para que a Sociedade possa desempenhar as missões que lhe foram confiadas.

Remunerações pagas aos órgãos sociais	2024	2023
Conselho de administração	263 246,73	223 426,34
Conselho Fiscal	48 632,25	47 209,84
Assembleia Geral	950,00	950,00
ROC	20 823,62	20 823,62

*O montante correspondente ao ROC não inclui IVA à taxa legal



26. Ajustamentos de inventários (perdas / reversões)

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Ajustamentos de inventários	2024		2023
	Perdas em Inventários	Reversão de ajustamentos em Inventários	
Mercadorias	4 570 586,48	11 876 056,27	6 668 741,16
Adiantamento por compra de compras	0,00	1 618 400,00	-470 094,00
	4 570 586,48	13 494 456,27	6 198 647,16
	8 923 869,79		

As perdas e reversões nos ajustamentos são registados em função do valor realizável líquido, o qual se encontra estimado em 31 de dezembro de 2024 com base em avaliações efetuadas por peritos avaliadores certificados e independentes.

27. Aumentos / reduções de justo valor

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Aumentos/Reduções JV	2024	2023
Ajustamentos Positivos		
Propriedades de Investimento	349 000,00	1 492 000,00
	349 000,00	1 492 000,00
Aumentos/Reduções JV	2024	2023
Ajustamentos Negativos		
Propriedades de Investimento	1 255 400,00	251 376,74
	1 255 400,00	251 376,74
NET	-906 400,00	1 240 623,26

O apuramento do justo valor das propriedades de investimento tem por base avaliações efetuadas por peritos avaliadores certificados e independentes com referência a 31 de dezembro de 2024.

28. Imparidade (dívidas a receber)

O detalhe do valor apurado na rubrica de Imparidade (dívidas a receber), para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, em euros, é o seguinte:

Imparidades (reforço / reversões)	2024	2023
Juros	0,00	-496 729,90
Clientes	-5 087 933,81	-3 914 840,83
	-5 087 933,81	-4 411 570,73

O valor referente a clientes refere-se, por um lado, a saldos antigos cuja incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro é grande e, por outro lado, à imparidade dos juros de mora emitidos pelo não pagamento das rendas/indenizações/compensações vencidas relativas à ocupação dos imóveis.

O valor em Juros, refere-se a juros cobrados pela Sociedade pelo não pagamento atempado de quantias em dívida das vendas a prestações que se encontram registadas em Outras contas a receber (nota 11), juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro, é de imediato constituída uma imparidade de igual valor.

29. Imparidade (investimentos financeiros)

O detalhe do valor apurado na rubrica de Imparidade (investimentos financeiros), para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, em euros, é o seguinte:

Imparidades (reforço / reversões)	2024	2023
Investimentos financeiros		
Outros	0,00	91 782,43
	0,00	91 782,43

O valor da cotação da unidade de participação a 31 de dezembro de 2024, do Subfundo Cabeço da Bola (FNRE) retirada do site da CMVM, era de 1,0005, acima do valor nominal de 1,00, razão pela qual foi revertida a totalidade da imparidade de 91,7 milhares de euros criada em 2023.

Os restantes investimentos financeiros (nota 6) foram testados quando à imparidade, tendo-se concluído que o valor líquido dos investimentos não exceda o seu valor recuperável, não existindo qualquer montante a reconhecer de imparidade.

30. Outros rendimentos e ganhos

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Outros Rendimentos e Ganhos	2024	2023
Outros rendimentos e Ganhos	12 556 718,99	13 068 131,34
Excesso de estimativa para impostos	741 820,02	0,00
Correcções relativas a exercícios anteriores	42 218,28	86 294,81
Outros	15 116,36	8 255,53
	13 355 873,65	13 162 681,68

A rubrica "Outros rendimentos e Ganhos", regista o montante de 12.554.666,96 euros relativas as compensações contratualmente previstas nos CPCV por ocupação dos imóveis deles objeto, para além do prazo também contratualmente previsto e sem que o respetivo contrato de arrendamento haja sido formalizado.

31. Outros gastos e perdas

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Outros gastos e perdas	2024	2023
Impostos (IMI e AIMI)	628 365,17	589 746,62
Correcções exercicios anteriores	84 392,43	358 123,88
Outros	17 920,67	145 626,74
	730 678,27	1 093 497,24

A rubrica Impostos engloba, por um lado, o montante já pago de 138.660,13€ de Adicional de IMI e, por outro lado, o montante de 482.848,19 de estimativa de IMI a pagar a título de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) em 2025, mas respeitante ao ano de 2024. Engloba, também, 800€ pagos de imposto do Selo sobre contratos de arrendamento e 6.056,85€ de taxas diversas.

Em 2023, a rubrica "Correções relativas a exercícios anteriores" registou, essencialmente, o montante de 210,39 mil euros referente à anulação do valor das atualizações de renda que foram decididos prescindir no âmbito do acordo assinado entre a ESTAMO e a PS, a 20 de dezembro de 2023.

32. Gastos/reversões de depreciação e de amortização

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Gastos/Reversões de depreciação e amortização	2024	2023
Ativos Fixos Tangíveis		
Equipamento de Transporte (IFRS 16 - ADU)	29 277,29	30 748,63
Equipamento Administrativo (IFRS 16 - ADU)	3 314,88	2 050,61
Equipamento Administrativo	52 672,72	46 183,74
Outros Ativos Fixos Tangíveis	948,13	948,20
Sub Total	86 213,02	79 931,18
Ativos Intangíveis		
Projetos de desenvolvimento	71 490,09	0,00
Programas de Computador	1 989,83	1 989,83
Sub Total	73 479,92	1 989,83
Total	159 692,94	81 921,01

33. Juros e rendimentos similares obtidos / suportados

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

Juros e rendimentos similares obtidos / suportados	2024	2023
Juros e rendimentos		
Juros de mora	5 364 623,71	4 007 184,19
Juros Vendas em Prestações	691 334,77	111 426,81
Juros s/ Contratos	508 016,15	496 729,90
Juros CEDIC	38 222,10	124 354,16
Juros de empréstimos concedidos - CONSEST,S.A.	27 578,61	0,00
	6 629 775,34	4 739 695,06
Juros e Perdas		
Juros de suprimentos	0,00	0,00
Juros tributários	11,40	0,00
Juros Locações financeiras - IFRS 16	778,74	924,58
	790,14	924,58

O valor em Juros de mora, refere-se a juros cobrados pela Sociedade pelo não pagamento atempado de quantias em dívida, juros sobre os quais, dada a incerteza quanto ao seu efetivo recebimento futuro, é de imediato constituída uma imparidade de igual valor (nota 28).

Os juros sobre contratos, em 2024 e 2023, correspondem aos devidos pelo atraso no pagamento do montante em dívida pelo Município de Lisboa - preço e respetivo mecanismo de atualização conforme escritura pública de compra e venda outorgada entre as Partes em 18 de outubro de 2013 (Convento do Desagravo e Complexo Desportivo da Lapa).

O Município de Cascais, liquidou em dezembro de 2024, o montante de 3,3 M€ relativo ao valor vincendo das aquisições de imóveis efetuadas em anos anteriores (Bateria da Parede e Hospital Ortopédico de Cascais). Consequentemente, o maior montante que contribuiu para o valor registado na linha juros vendas a prestações, de 681.460,26€, é o reconhecimento do juro afeto a estes contratos, uma vez que a dívida encontrava-se mensurada pelo custo amortizado usando o método do juro efetivo.

34. Imposto sobre o rendimento do período

Esta rubrica tem a seguinte composição, em euros:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (DR)	2024	2023
Gasto/Rendimento por impostos correntes	-16 257 351,77	-17 237 647,92
Gasto/Rendimento por imposto diferido relacionado com a origem e reversão de diferenças temporárias	-302 568,62	1 399 166,50
	-16 559 920,39	-15 838 481,42

A relação entre o gasto de imposto e o lucro contabilístico é o seguinte:

Impostos sobre o rendimento - relação entre o gasto de impostos e o lucro contabilístico	31-12-2024	31-12-2023
Resultado antes de imposto	60 099 991,89	58 866 497,21
Gastos/Rendimento não aceites fiscalmente	-2 996 570,94	912 886,03
Utilização de Prejuízos fiscais não reconhecidos anteriormente		
Outros		
Lucro tributável	57 103 420,95	59 779 383,24

A Sociedade está sujeita a tributação em sede de Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) à taxa de 21% e correspondente Derrama de 1,5%. Em cumprimento do estabelecido no parágrafo 47 da IAS 12, o cálculo do imposto corrente do exercício de 2024, foi influenciado pela aplicação da taxa de 20% (taxa aprovada no OE para 2025) no cálculo dos ativos por impostos

diferidos, tendo sido realizado o recálculo dos ativos por impostos diferidos de anos anteriores que se espera utilizar dentro do período estabelecido para a dedução dos prejuízos fiscais.

As declarações de autoliquidação da ESTAMO ficam sujeitas a inspeção e eventual ajustamento pelas Autoridades Fiscais durante um período de quatro anos. Assim, poderão vir a ter lugar eventuais liquidações adicionais de impostos devido essencialmente a diferentes interpretações da legislação fiscal. No entanto, é convicção da Administração que não ocorrerão liquidações adicionais de valor significativo no contexto das demonstrações financeiras.

35. Entidades Relacionadas

Os saldos e transações da Sociedade com entidades relacionadas são:

	Empresa- mãe	Outras Partes Relacionadas
Saldos Ativos		
Parública	1 122,95 €	
Consest		120,00 €
Consest - Suprimentos		955 000,00 €
Consest - Juros de Suprimentos		27 578,61 €
Saldos Passivos		
Parública	15 728,49 €	
Consest		71,36 €
Fundo Estamo - Gastos liquidação		5,99 €
Fundo Especial Imopoupança		894,53 €
Fundo Fundiestamo I		
Rendimentos		
Parública	351 411,31 €	
Consest		29 128,84 €
Gastos		
Parública- gastos partilhados	345 276,37 €	

36. Ativos e Passivos contingentes

O Título de alienação por ajuste direto do imóvel "Quinta das Conchinhas" continha uma cláusula de compensação, caso os pressupostos subjacentes à avaliação do imóvel, elemento determinante na

definição do preço, divergissem da realidade futura. Neste caso, a área do terreno e a área de construção são substancialmente inferiores ao inicialmente previsto. Não são conhecidos quaisquer outros ativos e passivos contingentes.

37. Eventos subsequentes relevantes

Não se conhecem quaisquer eventos subsequentes que possam alterar a situação da Sociedade relevada nos presentes documentos de prestação de contas.

38. Informações relevantes

Não se conhecem qualquer informação relevante que possam alterar a situação da Sociedade, para além daquela já relevada nos presentes documentos de prestação de contas.

39. Divulgações de natureza não contabilística

A Sociedade:

- Não está em mora relativamente a impostos e a contribuições ou descontos para a segurança social (art.º 21 do Decreto-Lei n.º 411/91, de 17 de dezembro);
- Não detém ações próprias nem efetuou qualquer negócio que as envolvesse (art.º 324.º, n.º 2, do Código das Sociedades Comerciais);
- Não realizou transações cujos efeitos não estejam refletidos nas demonstrações financeiras (art.º 66.º-A, 1 a), do Código das Sociedades Comerciais).

Relativamente aos membros dos órgãos sociais:

- Não efetuaram quaisquer negócios com a Sociedade (art.º 397.º do Código das Sociedades Comerciais);

- Não são, nem foram, titulares de ações ou obrigações da Sociedade ou de outras sociedades com as quais aquela mantenha relação de domínio, por si ou através de quaisquer outras pessoas ou sociedades, não sendo relevante a apresentação em anexo ao relatório do órgão de administração das listas de títulos e acionistas referidas nos art.º 447.º e 448.º do Código das Sociedades Comerciais.

Lisboa, 10 de março de 2025

O Contabilista Certificado



Vítor Manuel Saraiva

Contabilista Certificado

O Conselho de Administração



António Inácio de Carvalho Furtado

Presidente



Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa

Madureira

Vice-Presidente

IV. DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS 2024



Demonstrações orçamentais previsionais

1 – Orçamento e Plano Orçamental Plurianual

Rubrica	Designação	Período anterior	Período 2024	Soma	Plano orçamental plurianual			
					14.1 2025	14.2 2026	14.3 2027	14.4 2028
R1	Recorre corrente	76 037 062	100 542 959	185 580 023	88 485 225	76 178 657	80 359 374	0
R1.1	Recorre fiscal	0	0	0	0	0	0	0
R1.2	Impostos directos	0	0	0	0	0	0	0
R2	Impostos indirectos	0	0	0	0	0	0	0
R3	Contribuições p/ sistemas protecção social e subsistências saúde	0	0	0	0	0	0	0
R4	Taxas, multas e outras penalidades	0	0	0	0	0	0	0
R5	Arrendamentos de propriedade	100 000	100 000	200 000	12 650 000	13 650 000	12 650 000	0
R5.1	Transferências Correntes	0	13 019 766	13 019 766	11 985 487	4 159 704	5 007 704	0
R5.1.1	Administrações Públicas	0	0	0	0	0	0	0
R5.1.2	Administração Central - Estado	0	0	0	0	0	0	0
R5.1.3	Administração Central - Outras entidades	0	0	0	0	0	0	0
R5.1.4	Segurança Social	0	0	0	0	0	0	0
R5.1.5	Administração Regional	0	0	0	0	0	0	0
R5.1.6	Administração Local	0	0	0	0	0	0	0
R5.2	Exterior - UE	0	0	0	0	0	0	0
R5.3	Outros	0	0	0	0	0	0	0
R6	Venda de bens e serviços	76 268 768	86 423 149	162 691 917	54 294 713	89 368 933	60 621 670	0
R7	Outras receitas correntes	728 304	0	728 304	0	0	0	0
R8	Recorre capital	26 544 736	100 450 291	126 995 027	120 999 967	5 293 753	5 293 753	0
R8.1	Venda de bens de investimento	37 960 453	81 157 858	119 118 311	97 871 653	5 293 753	5 293 753	0
R8.2	Transferências de Capital	1 564 283	3 252 438	4 816 721	23 128 314	0	0	0
R9.1	Administrações Públicas	0	0	0	0	0	0	0
R9.1.1	Administração Central - Estado	0	0	0	0	0	0	0
R9.1.2	Administração Central - Outras entidades	0	0	0	0	0	0	0
R9.1.3	Segurança Social	0	0	0	0	0	0	0
R9.1.4	Administração Regional	0	0	0	0	0	0	0
R9.1.5	Administração Local	0	0	0	0	0	0	0
R9.2	Exterior - UE	0	0	0	0	0	0	0
R9.3	Outras	0	0	0	0	0	0	0
R10	Outras receitas de capital	0	16 000 000	16 000 000	0	0	0	0
R11	Reposição não atribuída aos pagamentos	0	0	0	0	0	0	0
R11.1	Recorre efectiva [1]	115 581 798	209 993 250	325 575 048	209 485 192	81 472 410	85 653 127	0
R12	Recorre não efectiva [2]	0	0	0	75 000 000	894 000	0	0
R13	Ativos financeiros	0	0	0	35 000 000	0	0	0
R14	Passivos financeiros	0	0	0	40 000 000	336 000	0	0
R15	Recorre total [3] = [1] + [2]	115 581 798	209 993 250	325 575 048	284 485 192	82 008 410	85 653 127	0

Rubrica - Designação		Períodos anteriores	Período 2024	Soma	1+1 2025	1+2 2026	1+3 2027	1+4 2028
					Plano orçamental plurianual			
Despesa corrente								
D1	Despesas com o pessoal	29 827 617	46 285 050	76 112 667	42 965 026	36 267 428	36 091 353	0
D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	1 779 036	2 352 782	4 131 818	2 833 215	3 540 981	3 645 959	0
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	1 378 185	1 815 103	3 193 288	2 161 906	2 726 763	2 808 566	0
D1.3	Segurança social	4 515	4 050	8 565	4 350	8 500	8 500	0
D2	Aquisição de bens e serviços	290 332	513 627	803 959	646 939	825 718	829 889	0
D3	Juros e outros encargos	8 481 675	18 909 917	27 391 592	10 076 500	10 378 795	10 693 159	0
D4	Transferências correntes	350 000	800 000	1 150 000	1 270 000	2 320 000	2 320 000	0
D4.1	Transferências correntes	0	0	0	0	0	0	0
D4.1.1	Administração Central - Estado	0	0	0	0	0	0	0
D4.1.2	Administração Central - Outras entidades	0	0	0	0	0	0	0
D4.1.3	Segurança Social	0	0	0	0	0	0	0
D4.1.4	Administração Regional	0	0	0	0	0	0	0
D4.1.5	Administração Local	0	0	0	0	0	0	0
D4.2	Instituições sem fins lucrativos	0	0	0	0	0	0	0
D4.3	Famílias	0	0	0	0	0	0	0
D4.4	Outras	0	0	0	0	0	0	0
D5	Subsídios	0	0	0	0	0	0	0
D6	Outras despesas correntes	19 222 906	24 642 881	43 865 787	28 785 310	19 027 647	19 434 229	0
Despesa capital								
D7	Investimento	43 607 058	90 044 207	132 651 265	69 255 288	15 320 000	15 320 000	0
D8	Transferências de capital	42 607 058	84 935 945	127 543 003	69 955 288	15 360 000	15 360 000	0
D8.1	Administrações Públicas	0	0	0	0	0	0	0
D8.1.1	Administração Central - Estado	0	0	0	0	0	0	0
D8.1.2	Administração Central - Outras entidades	0	0	0	0	0	0	0
D8.1.3	Segurança Social	0	0	0	0	0	0	0
D8.1.4	Administração Regional	0	0	0	0	0	0	0
D8.1.5	Administração Local	0	0	0	0	0	0	0
D8.2	Instituições sem fins lucrativos	0	0	0	0	0	0	0
D8.3	Famílias	0	0	0	0	0	0	0
D8.4	Outras	0	0	0	0	0	0	0
D9	Outras despesas de capital	0	5 108 262	5 108 262	0	0	0	0
Despesa efetiva [4]								
D10	Despesa não efetiva [5]	72 434 675	136 329 257	208 763 932	112 320 313	50 617 423	51 441 353	0
D11	Ativos financeiros	35 029 571	49 167 328	84 207 099	127 550 302	16 060 000	16 000 000	0
	Passivos financeiros	0	0	0	0	0	0	0
Despesa total [5] = [4] + [5]								
		107 474 246	185 496 785	292 971 031	239 870 615	66 617 423	67 441 353	0
Saldo total [5] - [6]								
		8 107 552	24 496 465	32 604 017	44 614 577	15 390 957	16 211 774	0
Saldo global [1] - [4]								
		43 147 123	73 663 993	116 811 116	97 164 879	30 854 987	34 211 774	0



2 - Plano plurianual de investimentos

Os investimentos estão relacionados essencialmente com as intervenções nos imóveis da ESTAMO (obras) e com a aquisição de novos imóveis, que podem ser entregues como dação em pagamento de dívidas. O investimento para o triénio será financiado por receitas próprias e por recurso ao Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), através de fundos da União Europeia.

Pelo Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, na sua redação atual, para que possa atuar em nome e por conta do ESTADO, a ESTAMO viu serem-lhe legalmente atribuídas as funções de gestão do património imobiliário público que eram responsabilidade da DGTF, bem como todas as competências antes exercidas pela DGTF em matéria de gestão do património imobiliário público. Nesse sentido, todos os investimentos executados no âmbito da administração do Património do Estado foram financiados via transferência de receitas de impostos, do Capítulo 60 do orçamento da DGTF.



Demonstrações de relato individual

1 - Demonstração do desempenho orçamental

Rubrica	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
	Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
Saldo de gerência anterior							
Operações orçamentais [1]	1 264 648,31	0,00	0,00	0,00	0,00	1 264 648,31	13 580 364,38
Restituição de saldos de operações orçamentais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operações de tesouraria [A]						0,00	235 542,33
Receita efetiva [2]	64 619 925,74	0,00	0,00	0,00	0,00	64 619 925,74	51 235 246,71
Receita não efetiva [3]	38 736 373,14	0,00	0,00	0,00	0,00	38 736 373,14	0,00
Soma [4]=[1]+[2]+[3]	104 620 947,19	0,00	0,00	0,00	0,00	104 620 947,19	64 815 611,09
Recebimentos de operações de tesouraria [B]					455 668 680,69	455 668 680,69	7 740 358,31
Despesa efetiva [5]	38 130 080,21	0,00	0,00	0,00	0,00	38 130 080,21	24 814 589,64
Despesa não efetiva [6]	61 155 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61 155 000,00	38 736 373,14
Soma [7]=[5]+[6]	99 285 080,21	0,00	0,00	0,00	0,00	99 285 080,21	63 550 962,78
Pagamentos de operações de tesouraria [C]					448 624 943,67	448 624 943,67	7 710 788,50
Saldos para gerência seguinte							
Operações orçamentais [8]=[4]-[7]	5 335 866,98	0,00	0,00	0,00	0,00	5 335 866,98	1 264 648,31
Operações de tesouraria [D]=[A]-[B]-[C]					7 043 737,02	7 043 737,02	265 112,14
Saldo global [2]-[5]	26 489 845,53	0,00	0,00	0,00	0,00	26 489 845,53	26 420 657,07
Despesa primária	38 130 080,21	0,00	0,00	0,00	0,00	38 130 080,21	24 814 589,64
Saldo corrente	13 604 972,36	0,00	0,00	0,00	0,00	13 604 972,36	11 531 285,77
Saldo de capital	12 878 593,82	0,00	0,00	0,00	0,00	12 878 593,82	14 864 899,72
Saldo primário	26 489 845,53	0,00	0,00	0,00	0,00	26 489 845,53	26 420 657,07
Receita total [1]+[2]+[3]	104 620 947,19	0,00	0,00	0,00	0,00	104 620 947,19	64 815 611,09
Despesa total [5]+[6]	99 285 080,21	0,00	0,00	0,00	0,00	99 285 080,21	63 550 962,78

Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
		Recitas Próprias	Recitas Gerais	Financiamento UE	Emprestimos	Fundos Alheios		
R1	Receita corrente	36 999 144,99	0,00	0,00	0,00	0,00	36 999 144,99	34 464 306,23
R1.1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxes, multas e outras penalidades	577 836,92	0,00	0,00	0,00	0,00	577 836,92	20 253,00
R4	Rendimentos da propriedade	38 222,10	0,00	0,00	0,00	0,00	38 222,10	136 637,91
R5	Transferências e subsídios correntes	8 216 078,85	0,00	0,00	0,00	0,00	8 216 078,85	0,00
R5.1	Transferências correntes	8 216 078,85	0,00	0,00	0,00	0,00	8 216 078,85	0,00
R5.1.1	Administrações Públicas	8 216 078,85	0,00	0,00	0,00	0,00	8 216 078,85	0,00
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	8 216 078,85	0,00	0,00	0,00	0,00	8 216 078,85	0,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U.E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	27 992 063,34	0,00	0,00	0,00	0,00	27 992 063,34	34 307 415,32
R7	Outras Recitas Correntes	174 943,78	0,00	0,00	0,00	0,00	174 943,78	0,00
R8	Receita capital	27 614 501,40	0,00	0,00	0,00	0,00	27 614 501,40	16 746 468,85
R8.1	Venda de bens de investimento	12 220 021,40	0,00	0,00	0,00	0,00	12 220 021,40	16 746 468,85
R9	Transferências e subsídios de capital	7 394 480,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 394 480,00	0,00
R9.1	Transferências de capital	7 394 480,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 394 480,00	0,00
R9.1.1	Administrações Públicas	7 394 480,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 394 480,00	0,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	7 394 480,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 394 480,00	0,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U.E	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	8 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 000 000,00	0,00
R11	Outro	6 279,35	0,00	0,00	0,00	0,00	6 279,35	24 471,58
R11.1	Respostas não abatidas aos pagamentos	6 279,35	0,00	0,00	0,00	0,00	6 279,35	24 471,58
R12	Receita não efetiva	38 736 373,14	0,00	0,00	0,00	0,00	38 736 373,14	0,00
R12.1	Receita com ativos financeiros	38 736 373,14	0,00	0,00	0,00	0,00	38 736 373,14	0,00
R13	Receita com Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rubrica	Descrição	Fontes de Financiamento					Total	Total (N-1)
		Receitas Próprias	Receitas Gerais	Financiamento UE	Empréstimos	Fundos Alheios		
D1	Despesa corrente	23 394 172,63	0,00	0,00	0,00	0,00	23 394 172,63	22 933 020,51
D1.1	Despesas com o pessoal	1 918 856,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1 918 856,13	1 152 142,22
D1.2	Remunerações certas e permanentes	1 477 164,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1 477 164,16	908 771,80
D1.3	Abonos variáveis ou eventuais	13 952,43	0,00	0,00	0,00	0,00	13 952,43	6 894,06
D2	Segurança social	427 739,54	0,00	0,00	0,00	0,00	427 739,54	236 476,36
D3	Aquisição de bens e serviços	2 852 915,05	0,00	0,00	0,00	0,00	2 852 915,05	2 288 258,79
D4	Juros e outros encargos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Outras Despesas Correntes	18 622 407,45	0,00	0,00	0,00	0,00	18 622 407,45	19 492 619,50
D6	Despesa capital	14 735 907,58	0,00	0,00	0,00	0,00	14 735 907,58	1 881 569,13
D7	Aquisição de bens de capital	9 627 645,80	0,00	0,00	0,00	0,00	9 627 645,80	1 881 569,13
D7.1	Transferência e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Outras despesas de capital	5 108 261,78	0,00	0,00	0,00	0,00	5 108 261,78	0,00
	Despesa não efetiva	61 155 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61 155 000,00	38 736 373,14
D9	Despesa com ativos financeiros	61 155 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61 155 000,00	38 736 373,14
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

3 - Demonstração de execução orçamental da despesa

Referência	Descrição	Prestar Ant.	Detecções Corrigidas	Cálculo / Descalços	Compromissos	Obrigações	Pagamentos Ant.	Pagamentos Per.	Pagamentos Tot.	Comp. a transferir	Outros por pagar	Grau Exec. Ant.	Grau Exec. Per.
D1	Despesas com o pessoal	60 022,35	2 352 341,60	0,00	1 992 316,39	1 992 316,39	56 834,35	1 862 021,78	1 918 856,13	0,00	73 460,26	2,42	78,12
D1.1	Remunerações certas e permanentes	34 394,46	1 924 571,00	0,00	1 520 056,87	1 520 056,87	34 394,46	1 462 709,70	1 477 104,16	0,00	42 892,21	1,68	79,07
D1.2	Alimentos, vestuário ou alojamento	0,00	15 224,00	0,00	14 741,77	14 741,77	0,00	13 952,43	13 952,43	0,00	789,24	0,00	91,65
D1.3	Segurança social	25 627,89	973 440,00	0,00	467 518,25	467 518,25	22 439,89	405 296,65	427 736,54	0,00	29 778,71	4,37	78,94
D2	Aquisição de bens e serviços	185 598,17	24 077 625,00	11 247 537,00	3 509 235,97	3 168 294,76	143 246,82	2 709 688,23	2 852 913,03	360 536,27	315 384,05	0,59	11,25
D3	Juros e outros encargos	0,00	400 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	9 491,67	25 963 340,00	4 205 103,00	18 623 327,46	18 623 327,46	8 594,94	18 613 804,51	18 623 407,45	0,00	926,01	0,03	71,69
	Total Corrente	255 511,99	52 794 310,00	15 452 640,00	24 144 879,82	23 783 943,55	208 678,11	23 185 494,52	23 394 172,63	360 936,27	389 770,92	0,40	43,52
D6	Acquisição de bens de capital	104 892,08	78 535 238,00	0,00	18 167 170,66	10 701 018,64	92 488,88	9 535 156,92	9 627 645,80	7 466 152,00	1 073 372,84	0,12	12,14
D7	Transferências e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	0,00	5 108 263,00	0,00	5 108 263,78	5 108 263,78	0,00	5 108 263,78	5 108 263,78	0,00	0,00	0,00	100,00
	Total Capital	104 892,08	83 643 501,00	0,00	23 275 432,44	15 809 280,42	92 488,88	14 643 418,70	14 735 907,58	7 466 152,02	1 073 372,84	0,11	17,51
D9	Despesa com outros financeiros	0,00	75 815 776,00	0,00	61 155 000,00	61 155 000,00	0,00	61 155 000,00	61 155 000,00	0,00	0,00	0,00	80,66
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Não efetiva	0,00	75 815 776,00	0,00	61 155 000,00	61 155 000,00	0,00	61 155 000,00	61 155 000,00	0,00	0,00	0,00	80,66
	Total Geral	360 404,07	212 253 586,00	15 452 640,00	108 575 312,26	100 748 223,97	301 164,99	98 983 913,22	99 285 080,21	7 827 086,29	1 463 143,76	0,14	46,53

4 - Demonstração de execução do plano plurianual de investimentos

Os investimentos estão relacionados, por um lado, na atividade principal da ESTAMO com as intervenções nos imóveis, propriedade da ESTAMO (obras), e, por outro, na atividade da administração do património do Estado com a aquisição onerosa de imóveis para afetação ao Estado Português, cuja execução no ano nas duas atividades ficou em 12,14% face à dotação corrigida, totalmente financiado por recursos próprios e por transferências de receitas de impostos, através de transferências de receitas de impostos do orçamento da DGTF.

Anexo às Demonstrações Orçamentais

0 - Apresentação da empresa e do referencial de relato orçamental

A empresa apresenta as suas demonstrações orçamentais em conformidade com a Norma Contabilística Pública (NCP) 26, emitida pela Comissão de Normalização Contabilística, no âmbito do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP). A NCP 26 entrou em vigor em 1 de janeiro de 2018, ao abrigo do n.º 1 do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro.

As presentes demonstrações orçamentais respeitam ao período anual findo em 31 de dezembro de 2024, foram preparadas a partir dos registos contabilísticos da empresa e estão apresentadas em euros.

As notas explicativas às demonstrações orçamentais encontram-se explanadas no Capítulo do cumprimento das obrigações legais, fazendo parte integrante do Relatório de Gestão.

1 - Alterações orçamentais da receita

Rubrica	Descrição	Previsões Iniciais	Inscrições / Reforços	Diminuições / Anulações	Créditos Especiais	Previsões Corrigidas
R1	Receita Fiscal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.1	Impostos Diretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R1.2	Impostos Indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subv.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R3	Taxas, multas e outras penalidades	100 000,00	2 016 808,00	0,00	0,00	2 116 808,00
R4	Rendimentos de propriedade	0,00	2 153 182,00	0,00	0,00	2 153 182,00
R5	Transferências e subsídios correntes	13 019 766,00	0,00	4 436 853,00	0,00	8 582 913,00
R5.1	Transferências correntes	13 019 766,00	0,00	4 436 853,00	0,00	8 582 913,00
R5.1.1	Administrações Públicas	13 019 766,00	0,00	4 436 853,00	0,00	8 582 913,00
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	12 662 403,00	0,00	4 436 853,00	0,00	8 225 550,00
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	357 363,00	0,00	0,00	0,00	357 363,00
R5.1.1.3	Segurança Social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.2	Exterior - U.E.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R5.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R6	Venda de bens e serviços	96 423 193,00	4 436 853,00	0,00	179 014,00	101 039 060,00
R7	Outras Receitas Correntes	0,00	83,00	0,00	12 660,00	12 752,00
	Total Corrente	109 542 959,00	8 606 926,00	4 436 853,00	191 683,00	113 904 715,00
	CAPITAL					
R8	Venda de bens de investimento	81 197 853,00	5 452 000,00	4 955 000,00	0,00	81 694 853,00
R9	Transferências e subsídios de capital	3 252 438,00	1 029 947,00	0,00	11 781 533,00	16 863 918,00
R9.1	Transferências de capital	3 252 438,00	1 029 947,00	0,00	11 781 533,00	16 863 918,00
R9.1.1	Administrações Públicas	3 252 438,00	1 029 947,00	0,00	11 781 533,00	16 863 918,00
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	1 029 947,00	0,00	11 781 533,00	12 811 480,00
R9.1.1.2	Administração Central - outras entidades	3 252 438,00	0,00	0,00	0,00	3 252 438,00
R9.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.4	Administração Regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.1.5	Administração Local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.2	Exterior - U.E.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.1.3	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R9.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
R10	Outras receitas de capital	16 000 000,00	0,00	0,00	0,00	16 000 000,00
	Total Capital	100 450 291,00	6 481 947,00	4 955 000,00	11 781 533,00	113 758 771,00
	NÃO EFETIVA					
R12	Receita com ativos financeiros	0,00	25 000 000,00	0,00	13 737 374,00	38 737 374,00
R13	Receita com Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Não efetiva	0,00	25 000 000,00	0,00	13 737 374,00	38 737 374,00
R11	Reposições não abatidas aos pagamentos	0,00	64,00	0,00	0,00	64,00
R14	Saldo da gestão anterior - operações orçamentais	0,00	0,00	0,00	1 264 649,00	1 264 713,00
	Total	0,00	64,00	0,00	1 264 649,00	1 264 713,00
	Total Geral	209 993 250,00	40 088 937,00	9 391 853,00	26 975 239,00	267 665 573,00

2 - Alterações orçamentais da despesa

Rubrica	Descrição	Dotações Iniciais	Inscrições / Reforços	Diminuições / Anulações	Créditos Especiais	Dotações Corrigidas
D1	Despesas com o pessoal	2 332 782,00	269 173,00	248 614,00	0,00	2 353 341,00
D1.1	Remunerações certas e permanentes	1 815 100,00	242 801,00	233 230,00	0,00	1 824 671,00
D1.2	Abonos variáveis ou eventuais	4 050,00	12 154,00	980,00	0,00	15 224,00
D1.3	Segurança social	513 632,00	14 218,00	14 404,00	0,00	513 446,00
D2	Aquisição de bens e serviços	18 908 917,00	8 408 494,00	3 240 982,00	0,00	24 077 429,00
D3	Juros e outros encargos	400 000,00	0,00	0,00	0,00	400 000,00
D4	Transferências e subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1	Transferências correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D4.2	Subsídios correntes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D5	Outras Despesas Correntes	24 642 351,00	1 331 220,00	10 031,00	0,00	25 963 540,00
	Total Corrente	46 285 050,00	10 008 887,00	3 499 627,00	0,00	52 794 310,00
	CAPITAL					
D6	Aquisição de bens de capital	84 535 945,00	1 656 957,00	19 665 197,00	11 607 533,00	78 535 238,00
D7	Transferência e subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1	Transferências de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1	Administrações Públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.3	Segurança social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.4	Administração regional	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.1.5	Administração local	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.3	Famílias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.1.4	Outras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D7.2	Subsídios de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D8	Outras despesas de capital	5 108 262,00	0,00	0,00	0,00	5 108 262,00
	Total Capital	90 044 207,00	1 656 957,00	19 665 197,00	11 607 533,00	83 643 500,00
	NÃO EFETIVA					
D9	Despesa com ativos financeiros	49 167 528,00	45 347 226,00	33 700 000,00	15 001 022,00	75 815 776,00
D10	Despesa com passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total Não efetiva	49 167 528,00	45 347 226,00	33 700 000,00	15 001 022,00	75 815 776,00
	Total Geral	185 496 785,00	57 013 070,00	56 864 824,00	26 608 555,00	212 253 586,00

3 - Alterações ao plano plurianual de investimentos

Não houve alterações ao plano de investimentos no ano de 2024.

4 - Operações de tesouraria

Euros

Código das contas	Designação	Saldo inicial	Recebimentos	Pagamentos	Saldo final
0713	Constituição e reforço de cauções e garantias	0,00	202 453,63	0,00	202 453,63
0719	Outras Receitas de operações tesouraria	265 112,14	6 576 171,25	0,00	6 841 283,39
0729	Outras despesas de operações de tesouraria	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total	265 112,14	6 778 624,88	0,00	7 043 737,02

O saldo da conta "0713 - Constituição e reforço de cauções e garantias" diz respeito, na sua generalidade, a retenções efetuadas a terceiros, no âmbito da execução da obra de Conceção e Reabilitação do Imóvel sita na R. Direita do Viso, Porto, para instalação da sede da Direção Executiva do Serviço Nacional de Saúde.

No que respeita ao saldo da conta "0719 - Outras Receitas de operações tesouraria", como já explicado ao longo do presente relatório, em 2024 foram refletidas na contabilidade as transações ocorridas em nome e por conta do Estado, o que implicou a evidencia na contabilidade dos saldos existentes nas contas bancárias tituladas pela ESTAMO e dos valores faturados a terceiros relacionados com esta atividade. Este saldo reflete a responsabilidade da ESTAMO, em nome e por conta do Estado, de entregar às demais entidades beneficiárias os valores recebidos, mas ainda não faturados, relacionados com as atividades exercidas em nome e por conta do Estado.

5 - Contratação administrativa

Não aplicável.

6 - Transferências e subsídios

6.1 - Transferências e subsídios concedidos

Não foram efetuadas transferências correntes ou de capital nem atribuído qualquer subsídio.



6.2 - Transferências e subsídios obtidos

Tipo de receita	Disposições legais (1)	Finalidade (2)	Entidade financiadora (3)	Receita prevista (4)	Receita realizada (5)	Receita prevista e não recebida (6) = (4) - (5)	Dedução de transferências / subsídios ocorrida no exercício (7)	Observações (8)
Transferências correntes	DL 60/2023, de 24 de julho, na sua redação atual, e Despacho n.º 307/2024-SETF, de 31 de julho	(*)	DGTF	8 582 913,00	8 216 078,85	366 834,15	0,00	Da receita não recebida, o valor de 307.7634 respecta ao projetado em orçamento no âmbito do PRR e não executado
Total transferências correntes				8 582 913,00	8 216 078,85	366 834,15	0,00	
Transferências de capital	- Despacho n.º 9365/2024, de 8 de agosto, do Senhor Primeiro-Ministro; - Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2024, de 26 de janeiro; - Despachos n.ºs 627 e 628/SEPT e 286/SEAD, de 17 e 18 de agosto;	(**) (***) (****)	DGTF	16 043 918,00	7 568 480,00	8 475 438,00	0,00	Da receita não recebida, o valor de 3.252.438C respecta ao projetado em orçamento no âmbito do PRR e não executado
Total transferências de capital				16 043 918,00	7 568 480,00	8 475 438,00	0,00	
Subsídios	—	—	—	—	—	—	—	
Total subsídios								

(*) Componente fixa da remuneração de gestão do ESTAMO prevista no DL 60/2023, de 24 de julho

(**) Da receita executada:

- 4.778.480 euros da respetiva transferência efetuado pelo DGTF para a ESTAMO, entidade que celebrou o contrato em representação do Estado, no âmbito do Despacho n.º 9365/2024, de 8 de agosto, do Senhor Primeiro-Ministro, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 138, de 15 de agosto de 2024, 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;

(***) 2.616.000 euros respetam à transferência da DGTF para a ESTAMO para a aquisição onerosa do imóvel sito na Av 24 de Julho 106, expansão ao Museu Nacional de Arte Antiga

(****) 1.174.000 euros relacionados com transferência da DGTF para a ESTAMO, entidade que celebrou o contrato em representação do Estado, no âmbito dos Despachos acima referidos, que autoriza a aquisição do imóvel sito na Avenida do 1.º de Maio, 21 e 32, em Sola



7 - Outras divulgações.

Não aplicável

Lisboa, 10 de março de 2025

O Contabilista Certificado



Vítor Manuel Saraiva

Contabilista Certificado

O Conselho de Administração



António Inácio de Carvalho Furtado

Presidente



Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa

Madureira

Vice-Presidente

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

OPINIÃO

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.** (a Entidade), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 1.324.452.583 euros e um total de capital próprio de 1.271.948.642 euros, incluindo um resultado líquido de 43.539.518 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data e as notas às demonstrações financeiras, que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.**, em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

BASES PARA A OPINIÃO

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras" abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

RESPONSABILIDADES DO ÓRGÃO DE GESTÃO E DO ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO PELAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;

- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

RESPONSABILIDADES DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião.

Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;

- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluímos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e os acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS

Auditámos as Demonstrações Orçamentais anexas da Entidade que compreendem a demonstração do desempenho orçamental, a demonstração da execução orçamental da receita (que evidencia um total de receita cobrada líquida de 104.620.947 euros), a demonstração da execução orçamental da despesa (que evidencia um total de despesa paga, líquida de reposições, de 99.285.080 euros) e a demonstração de execução do plano plurianual de investimentos, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

O Órgão de Gestão é responsável pela preparação e aprovação das Demonstrações Orçamentais, no âmbito da prestação de contas da entidade. A nossa responsabilidade consiste em verificar que foram cumpridos os requisitos de contabilização e relato previstos na Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Em nossa opinião, as Demonstrações Orçamentais anexas estão preparadas, em todos os aspetos materiais, de acordo com a NCP 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

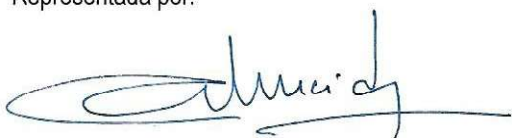
SOBRE O RELATÓRIO DE GESTÃO

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, alínea e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e as demonstrações orçamentais, e tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Lisboa, 1 de abril de 2025

VITOR ALMEIDA & ASSOCIADOS, SROC, LDA

Representada por:



Vitor Manuel Batista de Almeida

(Inscrito na OROC sob o n.º 691 e na lista de auditores da CMVM sob o n.º 20160331)



PARECER DO CONSELHO FISCAL
SOBRE O RELATÓRIO DE GESTÃO E AS CONTAS
E O RELATÓRIO DE GOVERNO SOCIETÁRIO DA
ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.
EXERCÍCIO DE 2024

1. ENQUADRAMENTO

Em conformidade com as disposições legais e estatutárias e em articulação com o disposto na alínea g) do artigo 420.º do Código das Sociedades Comerciais (CSC), cumpre ao Conselho Fiscal (CF) da ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A. (doravante ESTAMO), elaborar o relatório sobre a sua ação fiscalizadora e emitir o parecer sobre o Relatório e Contas (R&C) e o Relatório de Governo Societário (RGS) da empresa, referentes ao exercício económico findo em 31 de dezembro de 2024.

O R&C foi elaborado e aprovado pelo Conselho de Administração da ESTAMO, em reunião de 10 de março de 2025 (ata n.º 480), nos termos das orientações emitidas pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, através do documento informativo ref.ª SAI_DGTF/2025/255 – 24 de fevereiro de 2025, e de acordo 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.

As Demonstrações Financeiras da ESTAMO referentes ao exercício de 2024 contemplam o Balanço, a Demonstração de Resultados, a Demonstração do Rendimento Integral, a Demonstração das Alterações no Capital Próprio e a Demonstração de Fluxos de Caixa, tendo sido auditadas pela Vitor Almeida & Associados – SROC, Lda., que emitiu a Certificação Legal das Contas em 01 de abril de 2025, a qual faz parte integrante do R&C da ESTAMO.

2. ATIVIDADE FISCALIZADORA DESENVOLVIDA PELO CONSELHO FISCAL

O CF da ESTAMO foi nomeado em 30 de junho de 2022, acompanhando de forma regular, no âmbito das suas competências, a gestão da sociedade e a atividade desenvolvida pela empresa mediante a apreciação da documentação contabilística e financeira que lhe foi fornecida, tendo controlado trimestralmente a execução orçamental e analisado os respetivos Balancetes.

Periodicamente foram realizados pedidos de esclarecimentos/documentos e efetuadas reuniões com os membros do Conselho de Administração, bem como outros responsáveis e colaboradores, nomeadamente da Direção Financeira da empresa e o Revisor Oficial de Contas.

Com o atual mandato, foi iniciado um profundo processo de reforma da ESTAMO, que se veio a concretizar com a publicação do Decreto-Lei 60/2023 de 24 de julho, através do qual a empresa

viu serem-lhe atribuídas novas competências 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 competências previstas no referido diploma. Deste modo, a ESTAMO substituiu integralmente a DGTF – área do Património, entretanto extinta, quer quanto às suas competências, quer quanto às suas atribuições. Por esta assunção de responsabilidades, encontra-se prevista uma remuneração fixa e outra variável pelo trabalho que a empresa passou a efetuar.

Também é de salientar a consequência que advém destas novas competências, a necessidade de criar duas áreas de negócio diferentes na sociedade: Estamo-Negócio Próprio e Estamo-Negócio por conta do Estado, este último com início em setembro de 2023, conforme acima referido. Esta separação implicou a existência de contabilidades e procedimentos distintos, de forma a garantir, com total transparência e num quadro de estrita legalidade, o cumprimento das respetivas regras, nomeadamente na área financeira e orçamental, com especial enfoque no tratamento da receita das operações com o imobiliário público, que levou à alteração do Decreto-Lei n.º 60/2023, de 24 de julho, na sua redação atual, tendo sido introduzido um regime transitório, de modo a permitir, ainda em 2024, a afetação ao Estado e às entidades beneficiárias das receitas provenientes das referidas operações de alienação, oneração, arrendamento, cedência ou qualquer outra forma de administração ou disposição de bens imóveis públicos, incluindo as relativas à aplicação do princípio da onerosidade, ocorridas em 2023 e 2024, concretizadas com a publicação do Decreto-Lei n.º 113/2024, de 20 de dezembro, nos termos constantes do Ponto 8 (“Atividade por conta do Estado”) do Capítulo I do Documento de Prestação de Contas referente ao exercício de 2024 da ESTAMO.

Também relevante foi a passagem da gestão do Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial (doravante designado por FRCP) para a esfera da ESTAMO, que ocorreu através da publicação do Decreto-Lei 120A/2023 de 22 de dezembro, mas com efeitos a 1 de setembro de 2023.

Em 2023 verificou-se ainda o aumento do capital social da Sociedade, materializado a 28 de dezembro de 2023, pela emissão de deliberação social unânime por escrito (DSUE) da PARPÚBLICA, sua acionista única, 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, tendo sido efetivamente realizados somente 8.000.000,00€ em julho desse ano, ficando por realizar o mesmo montante, o que deu origem em dezembro de 2024 à emissão de uma nova DSUE pela sua acionista única – PARPÚBLICA, na qual é alargado o prazo de realização do montante restante, a concretizar “em função das efetivas necessidades e em cumprimento do Despacho n.º 355/2023 de 28 de agosto do Senhor Secretário de Estado do Tesouro;
- 195.580.670,00 € através de entradas em espécie constituídas pela totalidade das participações da PARPÚBLICA nas Sociedades ARS – Arco Ribeirinho Sul, S.A. e CONSEST, S.A., sendo atribuídos a cada uma das Sociedades os valores de 158.451.020,00 € e 36.829.650,00 €, respetivamente.

Por 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.

Em simultâneo com o aumento de capital, foram os Estatutos da Sociedade revistos e alterados, sendo uma das principais alterações a extensão do objeto social, passando a Sociedade a poder (Artigo 2º dos Estatutos) efetuar a prestação de serviços ao Estado português, atuando em nome e por conta do Estado 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 ainda gerir patrimónios autónomos, incluindo fundos de capitais públicos.

De salientar que o CF da ESTAMO acompanhou de perto os referidos temas, tendo designadamente emitido parecer sobre a adaptação dos instrumentos de gestão e controlo a esta nova realidade, com grande colaboração do Conselho de Administração.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 32/2024, de 10 de maio, que aprova o regime de organização e funcionamento do XXIV Governo Constitucional, a ESTAMO passou, pela primeira vez na sua história, a ter uma dupla tutela – Ministro de Estado e das Finanças e Ministro das Infraestruturas e Habitação – assumindo novas responsabilidades nestes domínios.

Ademais, no âmbito dos Decretos-Lei n.ºs 43.B/2024, de 2 de julho, n.º 96/2024, de 28 de novembro, n.º 114-A/2024 e n.º 114-B/2024, ambos de 26 de dezembro, a ESTAMO passou a assumir atribuições e competências em matéria de gestão patrimonial antes cometidas à Secretaria-Geral da Presidência do Conselho de Ministros e a cada uma das Secretarias gerais extintas e a extinguir, incluindo as até então conferidas às Unidades de Gestão Patrimonial.

O Plano de Atividades e Orçamento para o triénio 2025-2027 (PAO 2025-2027) foi aprovado através dos Despachos proferidos pelos Senhores Secretários de Estado do Tesouro e Finanças (Despacho n.º 947/2024-SETF, de 18 de dezembro de 2024) e da Habitação (em 17 de janeiro de 2025).

Analisando a respetiva execução orçamental, verifica-se que esta é positiva no que diz respeito aos custos de estrutura e receita recorrente, e igualmente relativamente ao resultado líquido, por via da assunção de imparidades que como habitualmente não estavam projetadas em orçamento.

No âmbito do processo de **encerramento das contas do exercício de 2024**, o CF analisou o respetivo Relatório e Contas da ESTAMO, da responsabilidade do CA, o qual integra:

- (i) O Relatório de gestão;
- (ii) O capítulo do Cumprimento das Obrigações Legais;
- (iii) As Demonstrações Financeiras compostas pela demonstração da posição financeira, demonstração dos resultados por naturezas, demonstração do rendimento integral,

demonstração das alterações no capital próprio, demonstração dos fluxos de caixa e as notas às demonstrações financeiras;

(iv) As Demonstrações Orçamentais; e

(v) A Certificação Legal de Contas emitida pela Vitor Almeida & Associados – SROC, Lda.

Foi também analisado o Relatório de Boas Práticas do Governo Societário 2024, elaborado em cumprimento do n.º 1 do artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro (RJSPE), e das orientações emanadas pela Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM).

O Conselho Fiscal apreciou os trabalhos desenvolvidos pelo Revisor Oficial de Contas relativos às contas da ESTAMO, bem como a Certificação Legal das Contas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a qual foi emitida na modalidade de “sem reservas e sem ênfases”.

3. APRECIACÃO DO RELATÓRIO DE GESTÃO E DA SITUAÇÃO ECONÓMICA E FINANCEIRA

O Relatório de Gestão e as Contas de 2024 integram uma análise muito detalhada das atividades desenvolvidas pelas várias estruturas da ESTAMO durante esse ano. Mereceu especial atenção do CF a informação financeira contida no Relatório de Gestão e a sua compatibilidade com as demonstrações financeiras do período.

No que em particular respeita às contas da ESTAMO relativas ao exercício de 2024, consideramos de destacar o seguinte:

Em 2024, as avaliações anuais dos imóveis geraram um impacto positivo no resultado operacional na ordem dos 8M€ referentes às reversões de imparidades e acertos ao justo valor dos imóveis.

O resultado líquido do exercício de 2024, situou-se nos 43,5M€, tendo o de 2023 registado 43M€, o que representa um acréscimo de 1,2%.

Verificou-se um aumento no volume de negócios face ao ano anterior, alcançando os 63,1M€, o que representa um acréscimo de 12,9% face aos 55,87M€ do exercício de 2023. Para tal contribuiu a diferença verificada na rubrica de vendas, em que no exercício corrente teve um crescimento significativo de 1.064,1%, 9,1M€ e em 2023 foi somente de 786 m€. Nas rendas e nas compensações houve um acréscimo de 1,5%. A estimativa para o pagamento do IRC e derrama do período ronda os 16,3M€.

Em termos de ativo líquido houve um aumento significativo relativamente a 2023 (6,49%), principalmente pelo saldo de caixa e bancos, na ordem dos 72,6M€, pelo aumento dos saldos de clientes 26,5M€ e outras contas a receber de 20M€. De referir que este valor é produto da contabilização da faturação efetuada em nome do Estado que tem integral compensação no Passivo da Sociedade, isto é, para além do saldo das contas bancárias relativas ao negócio do Estado que ficaram por distribuir e refletidas na liquidez, foi contabilizado no ativo o saldo da faturação do princípio da onerosidade que não foi recebido.

A Sociedade encerrou o exercício com uma dívida de clientes de 129,5M€, o que representa um incremento de cerca de 25,8%, isto é, 26,5M€ relativamente ao ano anterior (que foi de 102,9M€).

Em 2024 a Sociedade deu continuidade ao processo de faturação dos juros de mora, bem como as indemnizações previstas na Lei, aos inquilinos em incumprimento, medida que se encontra em vigor desde setembro de 2021. Dado que estamos perante entidades públicas, e por uma questão de prudência, sobre o valor mensal faturado por aquela via é de imediato e integralmente constituída uma imparidade de igual valor. Esta questão vai impactar com o imposto a pagar, visto que essa imparidade não é aceite fiscalmente. Apenas será aceite fiscalmente, na altura da reversão pelo pagamento destes montantes pelas entidades. Do valor faturado no exercício, relativamente a rendas e compensações (41,4M€), foram recebidos 45% que compara com os 55,6% em 2023. O nível médio de recebimentos mensais de clientes ao longo de 2024, no valor de 1,9M€ (versus uma faturação de rendas e compensações de 4,2M€), traduzir-se-ia num incremento de 26,5M€ no saldo da conta de clientes e, implicitamente, numa taxa de recebimento mensal média de apenas 45%.

O passivo corrente e não corrente sofreu um aumento de 125,6% (29,2M€), tendo como consequência a redução marginal do *ratio* de solvabilidade geral da Sociedade, o qual passou dos 98,1% registados em 2023, para os 96,0% que o termo do exercício de 2024 apresenta.

No ano de 2024, o rácio de eficiência operacional situou-se nos 8,08%, registando um aumento de 0,98% face ao ano de 2023 – 7,11%. Apesar da sociedade operar com um rácio abaixo do praticado no mercado, não invalida que não tenha alcançado ganhos de eficiência marginais.

Em simultâneo, o rácio de solvabilidade da Sociedade aumentou 9,1% (de 52,5x para 57,2x).

No presente exercício a dívida remunerada é nula.

Em resultado do que fica exposto, os incrementos do valor da ação por via da geração de um resultado líquido positivo, a par com a redução total do stock da dívida em suprimentos, traduzem a clara manutenção da capacidade de remuneração do capital acionista, ao qual tem de juntar-se, forçosamente, a geração, em função do resultado, de mais 16,3M€ de IRC e derrama destinados ao acionista último, o próprio Estado.

4. RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO

O CF analisou o Relatório de Governo Societário 2024 da ESTAMO, aprovado por deliberação do Conselho de Administração de 10 de março de 2025 (Ata n.º 480), no sentido de dar cumprimento ao disposto no n.º 2 do art.º 54º do Decreto-Lei n.º 133/2013 de 3 de outubro (RJSPE).

Da análise efetuada conclui-se que o referido documento está elaborado em conformidade com o Manual para a elaboração do Relatório de Governo Societário 2024, emitido pela Unidade Técnica de Acompanhamento e Monitorização do Setor Público Empresarial (UTAM).

O CF verificou que a ESTAMO cumpre a obrigação referida no n.º 1 do artigo 54º do RJSPE, isto é, apresentou o Relatório de Boas Práticas do Governo Societário, do qual consta informação

atual e completa sobre todas as matérias reguladas pelo Capítulo II do RJSPE, bem como, procedeu em cumprimento de outras orientações legais vigentes para o SEE, designadamente quanto às orientações relativas às remunerações praticadas no exercício de 2024.

5. QUESTÕES A SALIENTAR

Dos trabalhos e análise efetuados, entendemos dever ainda salientar, pela sua relevância, os seguintes aspetos:

O CF reconhece que o resultado atingido no exercício de 2024, representa um acréscimo de 1,2% em relação ao valor registado em 2023, resultado do que já foi referido anteriormente. Contudo, o caminho que vem sendo delineado de crescimento sustentável desde 2015, alinhado com o setor onde se insere, reflete-se nas contas que agora se apresentam. Os tempos são de ajustamento tanto operacional como estrutural em todos os setores de atividade.

De salientar que, dos 49,7M€ faturados em 2024 a título de rendas e indemnizações/compensações por ocupações de imóveis, foram recebidos, em numerário 45,0% - 22,7 M€ pelo que a percentagem de cobrança em 2024 evidenciou um acentuado decréscimo relativamente a 2023 (45,0%, versus 55,6€, ou seja, menos 4,7M€).

O nível médio de recebimentos mensais relativos a rendas e compensações ao longo do exercício, rondou os 1,889M€ (versus uma faturação de 4,198M€), que representa uma taxa de recebimento mensal médio de apenas 45% (55,6% em 2023), o saldo final da conta de clientes no corrente exercício foi de 129,5M€ (102,9 M€ em 2023, crescimento de 25,9%).

O investimento financeiro registado em 2023, refere-se às participações de capital no montante total de 210.626M€, nas empresas Arco Ribeirinho S.A. 158,75M€, Consest, S.A. 38,83M€ e Fundo Cabeço da Bola 15M€. Em 2024 regista-se o valor de 211.610M€, cuja variação de 984m€ se refere a um empréstimo concedido a título de suprimentos mais juros, à Consest, S.A. Durante o presente exercício estes investimentos foram testados quanto à imparidade, tendo-se concluído que o valor líquido dos investimentos não excedia o seu valor recuperável.

Relativamente à área de Recenseamento, Inventariação e Regularização do Património Imobiliário Público, cujo projeto teve início no último trimestre de 2019, com uma carteira de 135 imóveis, em 2020 com 311 imóveis, sendo o total de 2019 a 2024 de 774 imóveis devidamente regularizados.

6. PARECER

Face ao acima exposto e tendo em consideração que o Relatório de Gestão exprime de forma pormenorizada e adequada a atividade da empresa no exercício de 2024, o Relatório de Governo Societário está elaborado de acordo com as exigências legais, as demonstrações financeiras e respetivas notas, proporcionam uma imagem verdadeira e apropriada da situação patrimonial e dos resultados apurados e que a Certificação Legal das Contas foi emitida sem quaisquer reservas ou ênfases, o CF exprime o seu parecer favorável à aprovação dos referidos documentos e à proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de



Administração da ESTAMO, reforço da reserva legal em 2.176.975,92Euros e transferência para resultados transitados de 41.362.542,43Euros, sem prejuízo da acionista única deliberar sobre posterior aplicação desta verba e eventual distribuição de dividendos.

Lisboa, 1 de abril de 2025.

O Conselho Fiscal

Presidente: Maria de Fátima Pereira Vinagre

Vogal: Rui Miguel Nunes Antunes

Vogal: Cláudia Alexandra Borges Lopes e Belino Pinto